

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF KONSTANTINOPEL
Org nr: 789600-0218



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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 kooperativ 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 service företag 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. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Konstantinopel får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-03-10. Nuvarande stadgar registrerades 2015-09-24.

Föreningen har sitt säte i Örnköldsviks kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 544 % till 648 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 263 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 961 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Konstantinopel 11 i Örnköldsviks kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adresser är Nygatan 1 och Strandgatan 12 i Örnköldsvik.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	12	
3 rum och kök	17	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	5	
Antal p-platser	27	



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 215 tkr och investeringar för 46 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Postboxar	2014	Trapphus
Tvättmaskin	2014	Utbyte
Armaturer och rörelsedetektorer	2014	I entréer och källarkorridorer
Lokal	2015	Mattläggning
Torkskåp	2015	Utbyte
Porttelefon, hissar och belysning	2015	Installation
Lägenhetsdörrar	2015	Utbyte
Dränering och dagvattenledning	2015	Innergårdar
Dörr till tvättstuga	2016	Utbyte
Byte av armaturer, innergården	2016	Installation
Hiss, Strandgatan 12	2016	Utbyte
Rivning och återställande av vägg	2016	Huskropp, utvändigt
Ståldörr	2016	Huskropp, utvändigt
Asfaltering	2016	Markytor
Entrétak	2017	
Torktumlare	2017	
Kanalfläkt	2017	
Hissar	2017	
Tvättstuga, armaturer	2018	
OVK-åtgärder	2018	
Hiss Nygatan 1B	2018	
Ventilationsaggregat kök	2019	
Ny fjärrvärmeväxlare, termostatventiler, ventilationsaggregat kök	2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak och fasader		

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Ödling	Ordförande	2023
Jessica Henriksson	Sekreterare	2022
Jan Ödling	Vice ordförande	2023
Halvard Sundström	Ledamot	2023
Anders Lindström	Ledamot	2023
Mia Forsberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Sellin	Suppleant	2022
Stanley Forsberg	Suppleant	2022
Kristoffer Henriksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2022

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

Föreningen ändrade årsavgift senast 2021-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-01-01.

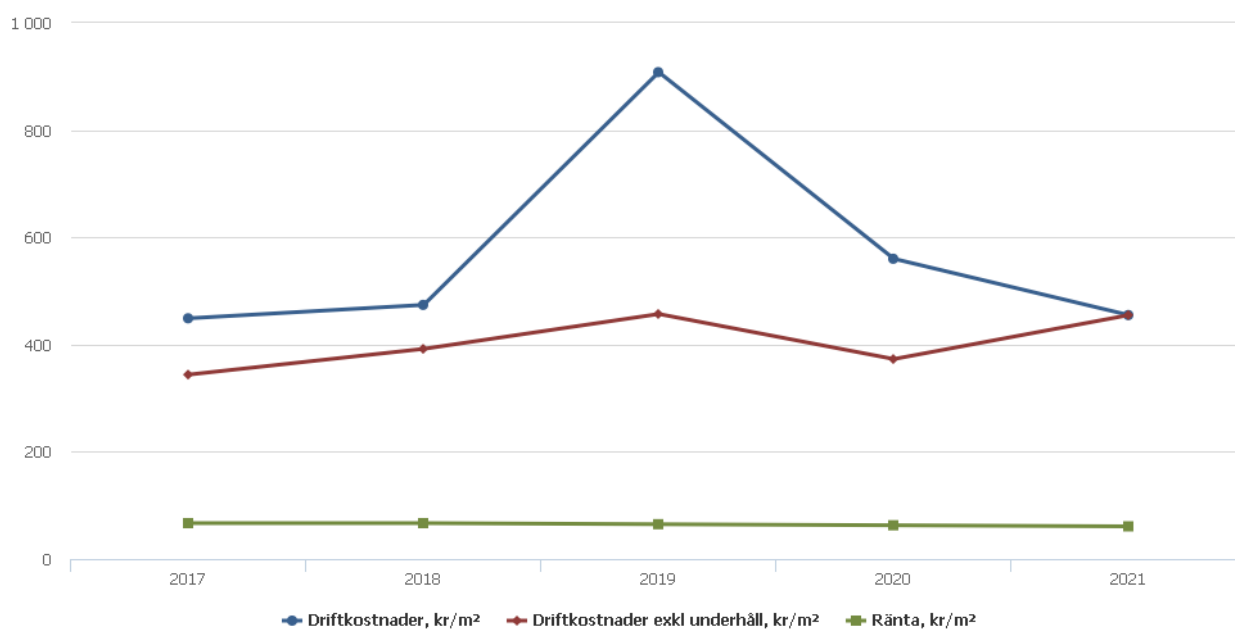
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 906 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 190	2 168	2 196	2 152	2 143
Resultat efter finansiella poster	698	198	-1 122	332	558
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	125	125	125	125	125
Balansomslutning	14 802	14 197	14 086	15 218	15 166
Soliditet %	39	36	35	40	38
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	648	544	507	753	569
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	906	882	882	865	865
Driftkostnader, kr/m ²	455	560	908	474	449
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	455	373	457	392	344
Ränta, kr/m ²	61	63	65	67	67
Underhållsfond, kr/m ²	1 806	1 681	1 744	1 975	1 804
Lån, kr/m ²	3 491	3 537	3 583	3 629	3 678



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 420	183 180	0	4 048 893	514 033	198 264
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					198 264	-198 264
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						698 168
Vid årets slut	161 420	183 180	0	4 348 893	412 297	698 168

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	712 297
Årets resultat	698 168
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Summa	1 110 466

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 110 466
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 189 657	2 168 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	268 211	115 089
Summa rörelseintäkter		2 457 868	2 283 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 096 108	-1 348 085
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 190	-281 429
Personalkostnader	Not 6	-63 420	-54 433
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-262 783	-262 783
Summa rörelsekostnader		-1 682 501	-1 946 730
Rörelseresultat		775 367	336 661
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 608	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 974	13 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 780	-152 012
Summa finansiella poster		-77 198	-138 397
Resultat efter finansiella poster		698 168	198 264
Årets resultat		698 168	198 264



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 162 829	10 425 612
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	45 831	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 208 660	10 425 612
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		10 256 660	10 473 612
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 130	0
Övriga fordringar		25 086	22 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 014	85 741
Summa kortfristiga fordringar		135 230	108 474
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	4 409 685	3 615 037
Summa kassa och bank		4 409 685	3 615 037
Summa omsättningstillgångar		4 544 915	3 723 511
Summa tillgångar		14 801 575	14 197 124



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	344 600	344 600
Fond för yttre underhåll	4 348 893	4 048 893
Summa bundet eget kapital	4 693 493	4 393 493
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	412 297	514 033
Årets resultat	698 168	198 264
Summa fritt eget kapital	1 110 466	712 297
Summa eget kapital	5 803 958	5 105 790
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 614 825
Summa långfristiga skulder		6 614 825
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 792 128
Leverantörsskulder	48 333	98 176
Skatteskulder	4 994	10 197
Övriga skulder	87 356	87 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	449 981	377 816
Summa kortfristiga skulder	2 382 792	2 599 066
Summa eget kapital och skulder	14 801 575	14 197 124



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	67
Standardförbättringar	Linjär	20-40
Markanläggningar, sophus	Linjär	35
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 851 642	1 803 828
Årsavgifter, lokaler	231 440	255 274
Hyrer, garage	38 025	36 300
Hyrer, p-platser	93 910	93 600
Hyrer, övriga	0	4 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 450	-6 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 910	-18 300
Summa nettoomsättning	2 189 657	2 168 302

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	6 664	8 926
Fakturerade kostnader	0	2 020
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-4
Övriga rörelseintäkter	261 548	104 147
Summa övriga rörelseintäkter	268 211	115 089

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	-450 966
Reparationer	-215 499	-155 274
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 578	-66 618
Försäkringspremier	-32 926	-28 290
Kabel- och digital-TV	-42 172	-41 718
Återbäring från Riksbyggen	2 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 706	-14 786
Obligatoriska besiktningar	-18 857	-10 274
Övriga utgifter, köpta tjänster	-34 520	-7 143
Snö- och halkbekämpning	-113 648	-48 741
Förbrukningsinventarier	-10 211	-23 633
Vatten	-158 333	-141 624
Fastighetsel	-41 494	-28 150
Uppvärmning	-300 574	-282 042
Sophantering och återvinning	-48 090	-48 825
Summa driftskostnader	-1 096 108	-1 348 085



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-216 900	-171 263
Arvode, yrkesrevisorer	-13 823	-13 701
Övriga förvaltningskostnader	-8 051	-5 675
Kreditupplysningar	-3 344	-8 818
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 664	-10 109
Telefon och porto	-808	-1 008
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-51 960
Medlems- och föreningsavgifter	-1 440	-2 880
Konsultarvoden	0	-10 670
Bankkostnader	-2 000	-1 550
Övriga externa kostnader	-7 160	-3 796
Summa övriga externa kostnader	-260 190	-281 429

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 256	0
Styrelsearvoden	-28 000	-30 500
Sammanträdesarvoden	-20 400	-14 800
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Pensionskostnader	-182	0
Sociala kostnader	-9 082	-7 633
Summa personalkostnader	-63 420	-54 433

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-215 327	-215 327
Avskrivning Markanläggningar	-5 743	-5 743
Avskrivningar tillkommande utgifter	-41 713	-41 713
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-262 783	-262 783



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 355 116	14 355 116
Mark	150 000	150 000
Tillkommande utgifter	1 522 489	1 522 489
Markanläggning	201 013	201 013
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 228 618	16 228 618
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 604 345	-5 389 018
Tillkommande utgifter	-173 295	-131 582
Markanläggningar	-25 365	-19 622
	-5 803 005	-5 540 222
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-215 327	-215 327
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-41 713	-41 713
Årets avskrivning markanläggningar	-5 743	-5 743
	-262 783	-262 783
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 065 788	-5 803 005
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 162 830	10 425 613
Varav		
Byggnader	8 535 444	8 750 771
Mark	150 000	150 000
Tillkommande utgifter	1 307 481	1 349 194
Markanläggningar	169 905	175 648
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 488 000	19 488 000
Lokaler	2 089 000	2 089 000
Totalt taxeringsvärde	21 577 000	21 577 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 943 000</i>	<i>16 943 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 634 000</i>	<i>4 634 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	45 831	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 831	0
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	45 831	0
Installationer	45 831	0

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	2 635 977	2 628 092
Företagskonto	334 592	334 592
Transaktionskonto	1 439 117	652 353
Summa kassa och bank	4 409 685	3 615 037

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	8 406 953	8 517 581
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 792 128	-2 025 313
Långfristig skuld vid årets slut	6 614 825	6 492 268

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-04-30	1 757 500,00	0,00	38 000,00	1 719 500,00
STADSHYPOTEK	2,07%	2024-03-01	2 790 000,00	0,00	30 000,00	2 760 000,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2025-06-30	2 034 296,00	0,00	21 528,00	2 012 768,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2026-09-30	1 935 785,00	0,00	21 100,00	1 914 685,00
Summa			8 517 581,00	0,00	110 628,00	8 406 953,00

*Senast kända räntesatser



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 1 757 500 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. Föreningen förväntas amortera 110 628 kr under nästkommande räkenskapsår.

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	13 261 000	13 261 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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

Pia Ödling

Jessica Henriksson

Jan Ödling

Halvard Sundström

Anders Lindström

Mia Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557466624533

Dokument

209421_ÅR_2021
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2022-04-05 18:26:06 CEST (+0200) av
Margareta Landfors (ML)
Färdigställt 2022-04-07 14:05:01 CEST (+0200)

Initierare

Margareta Landfors (ML)
Riksbyggen
margareta.landfors@riksbyggen.se

Signerande parter

Pia Ödling (PÖ)
pia.odling@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia
Gunilla Ödling"
Signerade 2022-04-06 11:38:34 CEST (+0200)

Jessica Henriksson (JH)
jessica.henriksson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jessica Andrea Viktoria Henriksson"
Signerade 2022-04-06 18:11:26 CEST (+0200)

Jan Ödling (JÖ)
janodling51@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Olov Ödling"
Signerade 2022-04-06 11:39:41 CEST (+0200)

Halvard Sundström (HS)
halvard.sundstrom@andritz.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Otto Halvard Sundström"
Signerade 2022-04-06 07:59:29 CEST (+0200)

Anders Lindström (AL)
texas112@hotmail.com

Mia Forsberg (MF)
Mia.Forsberg@riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557466624533



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Anders Lindström"
Signerade 2022-04-05 18:37:16 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mia
Sara Evelina Forsberg"
Signerade 2022-04-06 15:48:48 CEST (+0200)*

Frida Kolbäck (FK)
KPMG AB
Frida.Kolback@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Frida Sofia Kolbäck"
Signerade 2022-04-07 14:05:01 CEST (+0200)*

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 Konstantinopel, org. nr 789600-0218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstantinopel för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 för Bostadsrättsföreningen Konstantinopel för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

Örnsköldsvik den 7 april 2022

KPMG AB

DocuSigned by:

Frida Kolbäck

DBA99C9770CC431...

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF KONSTANTINOPEL

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Rbf Konstantinopel 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.

