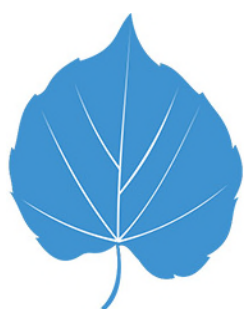


2022

Bostadsrättsföreningen

Lindblad 1

769626-7298



BRF

LINDBLAD 1

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2022

Styrelsen för Brf Lindblad 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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 högst 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. 2-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13-15	Noter
s. 16	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.



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 Lindblad 1 stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-02

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-04

Nuvarande stadgar registrerades 2020-01-30

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Hedman, ordförande	2024
Christin Deraed	2023
Christian Velin	2023
Patricia Mutschke	2023
Elin Karlsson	2024
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Stridmark	2023
Rebecca Flyden	2023
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elias Annesiadis, föreningsvald revisor	2022
Baker Tilly Sydost (Viktor Hedberg), auktoriserad revisor	2022

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.
Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-10-05



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 Karlskrona Lindblad 1, med adresserna Drottninggatan 50A-B, Drottninggatan 52 samt Ölandsgatan 8.

Föreningens byggnad uppfördes 1929 (värdeår 1969).

Bostadsrättsföreningen förvärvade byggnaden genom ombildning 2014.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	19 st	
2 rok	32 st	
3 rok	14 st	
4 rok	2 st	
Totalt:	67 st	3782 kvm

Totalt antal bostadsrättslägenheter: 61 st

Totalt antal hyresrättslägenheter: 6 st

Totalt antal lokaler: 2 st

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2022 9 st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2021, 11st.

Under verksamhetsåret har en upplåtelse av bostadsrätt skett.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	6 st
MC-plats	3 st
Total tomtarea	2 547 kvm
Total BOA (bostadsrätter)	3 379 kvm
Total BOA (hyresrätter)	403 kvm
Total lokalarea	67,5 kvm



TAXERINGSSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	59 363 000 kr
Varav markvärde	18 066 000 kr
Varav värde, bostäder	40 837 000 kr
Varav värde, lokaler	460 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 519 kr/lgh för 2022. 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	Encon Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Encon Fastighetsservice AB
Hisservice	Motum Syd
Kabel-TV och bredband	Telia
Fjärrvärme	Affärsverken
Elavtal	Affärsverken

Enligt stämmobeslut har styrelsen 50 000 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2021
Energideklaration	2020
Radonmätning	2018

HISTORIK:

2015	Tvättstuga
2015	Avloppsstammar källare
2016	Avloppsledningar
2017	Tvättstuga
2017	Montering av postboxar
2018	Nya dörrar och garageport till Drottninggatan, miljörum
2018	Nya tilluftsdon Drottninggatan och injustering av ventilation
2018	Utbyte av styr och reglage i värmeundercentralerna
2019	Byte av tak
2019	Byte av fönster



2019	Byte av ventilationsaggregat
2019	Reparation vindsvåning
2019	Stambyte
2021	Renovering hissar

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 154 529kr

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 0 kr

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 110 671kr.

Föreningen gör därutöver avskrivningar om 868 423 kr. Avskrivningen ligger i resultaträkningen och är därför direkt resultatpåverkande, den påverkar däremot inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna säkerställer att framtida marginal för det underhåll som behöver ske. Föreningen amorterar för närvarande ingenting på de långfristiga skulderna.

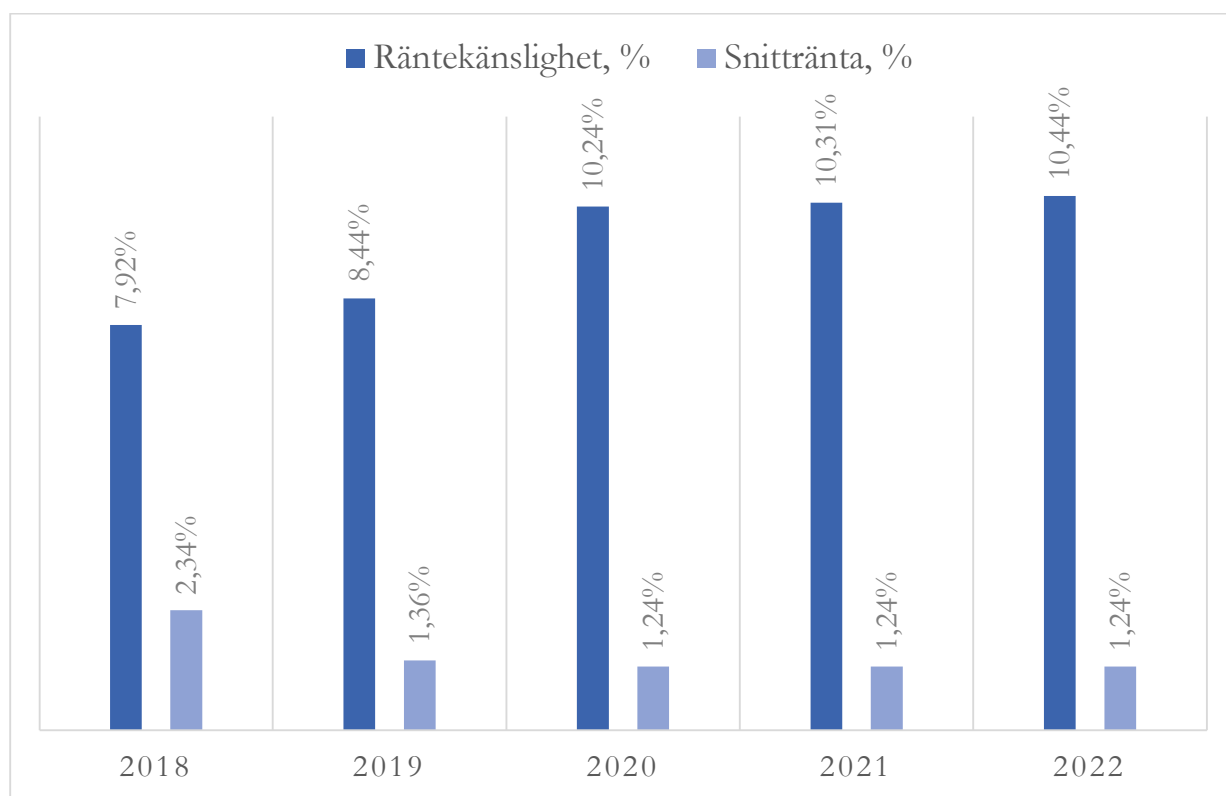
I budget för 2023 har man beslutat om avgiftshöjning med 5 % från och med 2023-01-01 för att säkerställa marginalerna i en orolig tid. Låneomsättning 2023-02-01 väntas påverka föreningens marginal då räntenivåerna är högre än nuvarande ränta. Föreningens hyresförhandling landade för 2023 på 3,75% från 2023-02-01.

Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning.

BELÅNING

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2027-01-30	1,38%	7 000 000 kr	0
Stadshypotek	2024-01-31	1,08%	6 000 000 kr	0
Stadshypotek	2023-01-30	1,19%	13 000 000 kr	0
Stadshypotek	2025-01-30	1,30%	6 500 000 kr	0
			32 500 000 kr	0

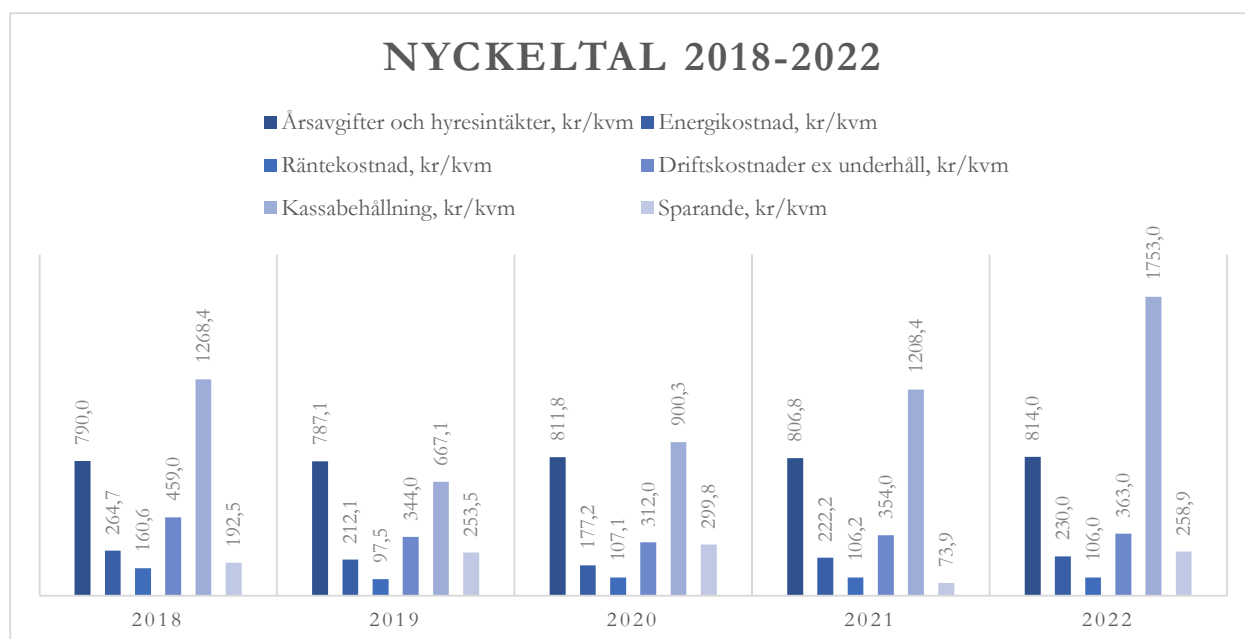
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	1,24%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	13 000 000 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	19 500 000 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 112 398	3 151 247	3 175 138	3 080 672	3 282 427
Årsavgifter och hyresintäkter, kr/kvm	814	807	812	787	790
Uppvärmning, kr/kvm	98	108	87	94	140
Elförbrukning, kr/kvm	70	50	35	47	48
Vatten, kr/kvm	62	64	56	71	77
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>230</i>	<i>222</i>	<i>177</i>	<i>212</i>	<i>265</i>
Sophantering, kr/kvm	26	23	22	22	20
Räntekostnad, kr/kvm	106	106	107	97	161
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	363	354	312	344	459
Taxeringsvärde, kr/kvm	15 696	13 226	13 226	13 226	12 763
Avskrivning, kr/kvm	230	230	168	168	153
Årets resultat, kr	110 671	139 778	499 969	323 407	149 412
Årets likviditetsöverskott, kr	979 094	1 008 201	1 133 987	958 783	728 058
Total låneskuld, kr	32 500 000	32 500 000	32 500 000	26 000 000	26 000 000
Skuldsättning, kr/kvm	8 593	8 593	8 593	6 875	6 875
Räntekänslighet, %	10,44%	10,31%	10,24%	8,44%	7,92%
Nettoskuldsättning, kr/kvm	6 840	7 385	7 693	6 208	5 607
Kassabehållning, kr/kvm	1 753	1 208	900	667	1 268
Sparande, kr/kvm	258,88	266,58	299,84	253,51	192,51
Balansomslutning, kr	73 166 209	71 977 779	71 417 619	64 267 444	60 586 670
Soliditet, %	55%	54%	53%	55%	56%
Likviditet, %	49%	34%	301%	81%	1096%

NYCKELTAL 2018-2022



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

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

KORT-/LÅNGFRISTIGA 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	37 499 103	84 645	197 088	139 778
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Förändring av medlemsinsatser	860 223			
Balanseras i ny räkning			139 778	-139 778
Årets resultat				110 671
Belopp vid årets utgång	38 359 326	84 645	336 866	110 671

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	336 866 kr
Årets resultat	110 671 kr
Summa	447 537 kr

*Styrelsen föreslår följande disposition till
stämman*

Balanseras i ny räkning	447 537 kr
Summa	447 537 kr

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter, hyror	2	3 112 398	3 151 247
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 112 398	3 151 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 372 607	-1 338 678
Löpande reparationer		-154 529	-197 149
Övriga kostnader	4	-34 099	-37 640
Personalkostnader	5	-65 711	-65 711
Fastighetsskatt		-105 030	-102 333
Avskrivningar		-868 423	-868 423
Summa rörelsekostnader		-2 600 399	-2 609 934
Rörelseresultat		511 999	541 313
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 372	-401 535
Summa finansiella poster		-401 328	-401 535
Resultat efter finansiella poster		110 671	139 778
Resultat före skatt		110 671	139 778
Årets resultat		110 671	139 778

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 394 446	54 005 821
Tak, fönster och ventilation		12 551 750	12 795 983
Stambyte		324 300	331 350
Hissar		219 062	224 827
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		66 489 558	67 357 981
Summa anläggningstillgångar		66 489 558	67 357 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 371
Övriga fordringar		43 616	40 844
Förutbetalda kostnader		3 346	3 366
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		46 962	49 581
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 629 689	4 570 217
<i>Summa kassa och bank</i>		6 629 689	4 570 217
Summa omsättningstillgångar		6 676 651	4 619 798
SUMMA TILLGÅNGAR		73 166 209	71 977 779

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	39 449 326	38 359 326
Fond för yttre underhåll	84 645	84 645
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>39 533 971</i>	<i>38 443 971</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	336 866	197 088
Årets resultat	110 671	139 778
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>447 537</i>	<i>336 866</i>
Summa eget kapital	39 981 508	38 780 837
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 500 000	19 500 000
Summa långfristiga skulder	19 500 000	19 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 000 000	13 000 000
Leverantörsskulder	287 319	268 348
Aktuella skatteskulder	9 130	9 130
Förskottsbetalda avgifter	214 855	227 409
Upplupna kostnader	173 397	192 055
Summa kortfristiga skulder	13 684 701	13 696 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	73 166 209	71 977 779

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

100 år - Stomme och grund
50 år - Stambyte
80 år - Tak
50 år - Takrenovering
50 år - Fasad
50 år - Inre ytskikt (golv, väggar och innertak)
50 år - Installationer (el, rör, värme)
50 år - Installationer (ventilationsanläggning)
100 år - Installationer (ventilationskanaler)
40 år - Restpost
25 år - Reparation vindsvåning
50 år - Fönster
40 år - Reparation hissar

Not 2	Årsavgifter	2022	2021
	Hysesintäkter	483 992	560 087
	Årsavgifter	2 526 030	2 491 365
	Hysesintäkter lokaler, momsregistrerade	9 450	37 800
	Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	29 610	1 260
	Hysesintäkter förråd	1 800	2 700
	Garage och p-platser	27 500	18 000
	Säkerhetsdörrar	8 895	10 230
	Överlåtelseavgift	6 830	11 140
	Faktureringsavgift	1 450	1 800
	Övriga fakturerade kostnader	16 822	16 857
	Öres och kronutjämning	19	8
	Summa	3 112 398	3 151 247

Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	-157 952	-154 429
	Städ	0	-6 581
	Hissbesiktning	-3 650	-14 762
	Hissar	-15 330	-14 755
	Fastighetsel	-265 187	-189 148
	Fjärrvärme	-372 146	-407 901
	Sophantering	-97 876	-88 869
	Vatten och avlopp	-233 980	-243 397
	Fastighetsförsäkring	-42 418	-36 654
	Bredband	-40 176	-28 576
	Ekonomisk förvaltning	-97 560	-92 136
	Snöröjning	-3 625	-7 344
	Revision	-15 000	-15 000
	Hyressättningsavgift	-864	-1 152
	OVK-besiktning	-26 725	-37 974
	Möteskostnader	-118	0
	Summa	-1 372 607	-1 338 678

Not 4	Övriga kostnader	2022	2021
	Annonsering	-2 090	0
	Övriga fastighetskostnader	-26 409	-30 643
	Kreditupplysning	-2 275	-2 275
	Porto	0	-228
	Bolagsverket	-800	-1 000
	Kopieringskostnader	-3 516	-3 892
	Serviceavgifter till branschorganisationer	-5 850	-5 770
	Bankkostnader	-3 180	-2 917
	Justering skatter	10 021	9 085
	Summa	-34 099	-37 640

Not 5	Löner och andra ersättningar	2022	2021
	Styrelsearvode	-50 001	-50 001
	Sociala kostnader	-15 710	-15 710
	Summa	-65 711	-65 711

Not 6	Materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	56 190 488	56 190 488
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	230 592	230 592
	Utgående anskaffningsvärden	56 421 080	56 421 080
	Ingående avskrivningar	-4 468 326	-3 599 903
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-868 423	-868 423
	Utgående avskrivningar	-5 336 749	-4 468 326
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 405 227	15 405 227
	Utgående anskaffningsvärde mark	15 405 227	15 405 227
	Redovisat värde	66 489 558	67 357 981
	Taxeringsvärden	55 022 000	50 022 000

Not 7	Upplupna kostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna räntekostnader	66 766	67 283
	Upplupna kostnader fjärrvärme	62 855	63 659
	Upplupna kostnader el	43 776	31 699
	Upplupna kostnader revision	0	10 000
	Upplupna kostnader fastighetsskötsel	0	19 414
	Summa	173 397	192 055

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 752 000	34 752 000
	Summa ställda säkerheter	34 752 000	34 752 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF LINDBLAD 1

Karlskrona 2023-

Peter Hedman
Ordförande

Christin Deraed

Christian Velin

Patricia Mutschke

Elin Karlsson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2023-09-09



Elias Annesiadis
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF LINDBLAD 1 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER HEDMAN SURLIEN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID:

Peter Hedman
Styrelseordförande
peterhedmar@live.se
19900222-5838

2023-03-09 18:16:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lizzie Christin Deraed
Personnummer returnerat från Svenskt BankID:

Christin Deraed
Styrelseledamot
christin.deraed@hotmail.se
19670920-3308

2023-03-09 18:27:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN VELIN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID:

Christian Velin
Styrelseledamot
christian_velin@hotmail.com
19921101-5376

2023-03-09 10:59:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Margarita Patricia Mutschke
Segura
Personnummer returnerat från Svenskt BankID:

Patricia Mutschke
Styrelseledamot
margarita.patricia@icloud.com
+46733525962
19580803-1768

2023-03-09 12:49:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankiD

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN KARLSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID:

Elin Karlsson
Styrelseledamot
bubblan_fy@hotmail.com
19900212-3165

2023-03-14 21:42:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Påverkare

Peter Stridmark
Styrelsesuppleant
petenstridmark4telia.com

Leveranskanal: E-post

Påverkare

Rebecca Ryden
Styrelsesuppleant
rebecca.flyden@gmail.com

Leveranskanal: E-post

Påverkare

Viktor Hedberg
Auktoriserad revisor
viktor.hedberg@bakertillysdost.se

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lindblad 1
Org.nr. 769626-7298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lindblad 1 för år 2022.

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 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den föreningsvalda revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 juli 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lindblad 1 för år 2022 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Karlskrona den 7/L1

2023


Viktor | edberg

Auktoriserad revisor

dvs

Elias Annesiadis

Föreningsvlad revisor



	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2023	2022	2021	2021	2020
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto Kontotext	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020 Årsavgifter	2 700 000	2 520 000	2 491 372	2 520 000	2 431 105
3011 Hyresintäkter	440 000	522 000	560 087	567 000	639 245
3012 Hyresintäkter lokaler (momspliktig)	45 000	45 000	37 800	45 000	37 800
3013 Hyresintäkter förråd (momsfri)	1 200	1 200	1 260	1 200	1 260
3015 Hyresintäkter garage och p-platser	24 000	24 000	18 000	24 000	21 492
3026 Säkerhetsdörrar	8 500	10 500	10 230	10 500	11 990
3290 Överlåtelseavgift	8 000	8 000	11 140	8 000	13 010
3590 Övriga intäkter	0	0	16 857	0	16 236
3540 Påminnelseavgifter	0	0	1 800	0	3 000
3016 Hyresintäkter övriga objekt	0	0	2 700	0	0
3990 Övriga ersättningar	0	0	27 100	0	0
Summa intäkter	3 226 700	3 130 700	3 178 346	3 175 700	3 175 138
Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141 OVK / Energideklaration	0	35 000	37 974	35 000	20 000
4142 Hiss Besiktning	4 000	4 000	14 762	4 000	3 310
Summa obligatoriska besiktningar	4 000	39 000	52 736	39 000	23 310
4234 Tvättutrustning reparation	10 000	10 000	4 751	10 000	13 734
4301 Löpande reparationer	150 000	80 000	219 498	80 000	76 273
4501 Planerat underhåll	0	0	0	0	90 848
Summa reparationer och underhåll	160 000	90 000	224 249	90 000	180 855
4246 Hiss	10 000	10 000	14 755	10 000	15 209
4611 Fastighetsel	250 000	200 000	189 148	200 000	130 884
4623 Fjärrvärme	400 000	400 000	407 901	400 000	329 124
4630 Vatten	290 000	290 000	243 397	290 000	210 319
4640 Sophämtning, ev. container mm	100 000	80 000	88 869	80 000	84 226
4711 Försäkring	43 000	40 000	36 654	40 000	33 385
4761 TV-avgifter	40 000	40 000	28 576	40 000	48 319
4800 Fastighetsavgift	100 000	100 000	102 333	100 000	96 839
5190 Övriga fastighetskostnader	50 000	30 000	30 643	30 000	79 475
5460 Förbrukningsmaterial	2 000	2 000	0	2 000	3 595
6450 Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	5 000	5 000	0	5 000	0
6520 Tryckning, kopiering	5 000	5 000	3 892	5 000	4 581
6560 Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 000	6 000	5 770	6 000	5 710
6993 Lämnade bidrag och gåvor	2 000	2 000	0	2 000	0
6994 Kostnader tidigare år, ej omförda på rätt	0	0	-9 085	0	0
Summa driftskostnader	1 303 000	1 210 000	1 142 853	1 210 000	1 041 666
4110 Fastighetsskötsel, entreprenadkostnad	160 000	160 000	154 429	160 000	112 322
4120 Städ, entreprenadkostnad	0	0	6 581	0	88 229
4752 Hyressättningsavgift	1 000	1 000	1 152	0	1 152
4781 Förvaltning	100 000	97 000	92 136	92 000	92 136
5164 Snöröjning	15 000	15 000	7 344	15 000	821
5910 Annonsering	0	0	0	0	2 800
6061 Kreditupplysning UC	3 000	3 000	2 275	1 500	2 800
6250 Porto	0	0	228	0	0
6490 Registreringsavgift	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
6550 Konsultarvode	0	0	0	0	8 500
Summa förvaltningskostnader	280 000	277 000	265 145	269 500	309 760
6410 Styrelsearvode	50 000	50 000	50 001	50 000	49 999

6421	Revisionsarvode	15 000	10 000	15 000	10 000	11 913
7510	Arbetsgivaravgifter	16 000	16 000	15 710	16 000	15 709
Summa arvode och revision		81 000	76 000	80 711	76 000	77 621
		Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2023	2022	2021	2021	2020
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 917	3 000	2 861
8410	Räntor	521 000	346 000	401 535	346 000	405 078
Summa bank-, och räntekostnader		524 000	349 000	404 452	349 000	407 939
Resultat före avskrivning och avsättning till y		874 700	1 089 700	1 008 200	1 142 200	1 133 987

Från detta belopp avgår amortering om 0kr/ år

7821	Avskrivning byggnader	611 375	578 000	611 375	578 000	578 692
	Avskrivning reparation, vindvåning (start	0	37 200	0	37 200	0
	Avskrivning fönster (start 2020)	0	72 000	0	72 000	0
	Avskrivning tak (start 2020)	0	40 800	0	40 800	0
	Avskrivning ventilationsanläggning (start	0	14 400	0	14 400	0
	Avskrivning ventilationskanaler och vent	0	33 600	0	33 600	0
7822	Avskrivning tak, fönster, vent (tom 2020)	244 233	0	244 233	0	48 276
7823	Avskrivning stambyte (tom 2020)	7 050	0	7 050	0	7 050
7824	Avskrivning markanläggningar	5 765	0	5 765	0	0
Summa avskrivningar		868 423	776 000	868 423	776 000	634 018
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	0	0	0	0	0
Summa avsättning till yttre fond		0	0	0	0	0

Överskott / Underskott		6 277	313 700	139 777	366 200	499 969
Summa kostnader		3 226 700	3 130 700	3 178 346	3 175 700	3 175 138



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.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se