

ÅRSREDOVISNING

2021

Bostadsrättsföreningen

Havsviken

769619-2546

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 Havsviken 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder huvudsakligen för fritidsboende utan tidsbegränsning. §1, Brf Havsviken stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-28

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-10-15

Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01

Föreningen har sitt säte i Borgholms kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gun Sand, ordförande	2023
Dag Svernlöv (avgående)	2023
Niclas Alldén	2023
Thomas Wahlström	2022
Åke Svensson	2022
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Arnesson	2022
Berth Kängsfjärd	2022
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2022
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Larsson	2022
Martina Edenfalk	2022

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-05-31.



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Dina försäkringar. 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 Borgholm Solberga 4:8
Köpingevägen 27 B-D, 387 52 Köpingevik

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rum & kokvrå	2 st	
2 rum & pentry	10 st	
<u>3 rum & pentry</u>	<u>25 st</u>	
Totalt:	37 st	1 710 kvm
Total tomtarea		4 610 kvm
Total BOA (bostadsarea)		1 710 kvm
Total lokalarea		0 kvm

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2021 1 st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2020, 1st.

TAXERINGSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	11 760 000 kr
Varav markvärde	2 160 000 kr
Varav värde, bostäder	9 600 000 kr

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

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	29 st
Garage	0 st
Lokal	0 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Sköts av föreningen i egen regi
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Sköts av föreningen i egen regi
Kabel-TV och bredband	Telia
Väg och infrastruktur	Köpingsviks samfällighetsförening

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Enligt stämmobeslut har styrelsen 25 000 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2020
Energideklaration	2020-10

HISTORIK

Fönsterbyte 27B	2021
Fasadmålning	2021
Asfaltering av gångar	2021
Fönsterbyte	2020
Fönsterbyte, gavlar hus 27C	2018
Fiberanslutning	2017
Nytt trappsteg	2017
Fasadmålning	2016



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 21 411 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 1 000 374 kr

Fasadmålning 882 874 kr

Asfaltering av gångar 117 500 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 jobbar på med underhållet, och visar i och med stora underhållskostnader och avskrivningar ett minus om -1 169 353 kr.

Föreningen gör avskrivningar om 301 000 kr, och sätter av 200 000 kr till yttre fond.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

I budget för 2022 finns ingen avgiftsförändring. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning. I juni 2020 höjdes avgifterna till föreningen med 10%.

Budget innehåller avsättning till yttre fond, 200 000 kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 301 000 kr.

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2022-09-30	1,37%	1 600 000 kr	100 000
Stadshypotek	2026-07-30	1,19%	1 000 000 kr	0
			2 600 000 kr	100 000

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 1 000 000 kr

Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 1 600 000 kr

Räntekostnaden för kommande räkenskapsår beräknas bli 33 820 kr

Genomsnittlig ränta vid årets utgång 1,28%



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	833 372	797 973	793 424	798 341	739 582
Årsavgift, kr/kvm	487,35	383,25	365,00	365,00	365,00
Elförbrukning, kr/kvm *	115,80	100,44	129,98	135,21	96,05
Vatten, kr/kvm	48,12	44,86	62,34	41,65	52,05
Sophantering, kr/kvm	11,01	10,30	10,85	10,30	12,81
Räntekostnad, kr/kvm	16,09	13,07	15,71	15,59	3,83
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	340,10	249,34	315,80	294,65	259,12
Taxeringsvärde, kr/kvm	6 877	6 877	6 877	5 000	5 000
Behållning yttre fond, kr/kvm	-603	-499	-616	-519	187
Avskrivning, kr/kvm	176	176	176	176	166
Årets resultat, kr	-1 169 353	-394 638	-124 417	-455 208	-1 532 504
Total låneskuld, kr	2 600 000	1 700 000	1 800 000	1 900 000	2 000 000
Belåning, kr/kvm	1 520	994	1 053	1 111	1 170
Balansomslutning, kr	30 863 317	30 978 114	31 519 945	31 764 340	32 262 895
Soliditet, %	91%	94%	94%	93%	93%
Likviditet, %	61%	762%	694%	593%	981%

* I kostnaden för fastighetsel ingår uppvärmning av lägenheterna, vilket debiteras ut till medlemmarna i schablonavgift 8,42 kr/kvm. Elkonsumtion i lägenheterna debiteras ut efter förbrukning

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	31 990 000	-853 516	-1 590 670	-394 638
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-378 200	378 200	
Balanseras i ny räkning			-394 638	394 638
Årets resultat				-1 169 353
Belopp vid årets utgång	31 990 000	-1 031 716	-1 807 108	-1 169 353

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-1 807 108 kr
Årets resultat	-1 169 353 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-200 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	1 000 374 kr
Summa	-2 176 087 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-2 176 087 kr
-------------------------	---------------

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och föreningar (K2)

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	833 372	797 973
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		833 372	797 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-581 573	-426 378
Planerat underhåll		-1 000 374	-378 200
Löpande reparationer		-21 411	0
Övriga kostnader	3	-25 951	-29 411
Fastighetsavgift/skatt		-44 910	-35 280
Avskrivningar	4	-301 000	-301 000
Summa rörelsekostnader		-1 975 219	-1 170 269
Rörelseresultat		-1 141 847	-372 296
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 506	-22 342
Summa finansiella poster		-27 506	-22 342
Resultat efter finansiella poster		-1 169 353	-394 638
Resultat före skatt		-1 169 353	-394 638
Årets resultat		-1 169 353	-394 638

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		29 651 304	29 921 304
Pooltak		42 740	57 740
Fiber		15 900	31 900
Summa materiella anläggningstillgångar		29 709 944	30 010 944
Summa anläggningstillgångar		29 709 944	30 010 944
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		800	0
Övriga fordringar		87 092	81 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 280	81 901
Summa kortfristiga fordringar		178 172	162 910
Kassa och bank			
Kassa och bank		975 201	804 260
Summa kassa och bank		975 201	804 260
Summa omsättningstillgångar		1 153 373	967 170
SUMMA TILLGÅNGAR		30 863 317	30 978 114

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	31 990 000	31 990 000
Fond för yttre underhåll	-1 031 716	-853 516
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>30 958 284</i>	<i>31 136 484</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 807 108	-1 590 670
Årets resultat	-1 169 353	-394 638
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 976 461</i>	<i>-1 985 308</i>
Summa eget kapital	27 981 823	29 151 176
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 000 000	1 700 000
Summa långfristiga skulder	1 000 000	1 700 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	163 843	37 212
Förskottsbetalda avgifter	91 780	78 676
Skatteskulder	-7 719	-11 977
Övriga skulder	1 600 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 590	23 027
Summa kortfristiga skulder	1 881 494	126 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 863 317	30 978 114

NOTER

Not 1	Årsavgifter	2021	2020
	Årsavgifter	687 357	655 358
	Elkonsumtion lägenheter	91 728	88 145
	Värme och varmvatten	14 400	14 400
	Öres och kronutjämnning	71	54
	Påminnelseavgift	300	500
	Tv-avgifter	39 516	39 516
	Summa	833 372	797 973

Not 2	Driftskostnader	2021	2020
	Fastighetsel	-198 026	-171 760
	Vatten och avlopp	-82 280	-76 707
	Sophantering	-18 832	-17 620
	Fastighetsförsäkring	-50 845	-47 634
	Pool	-158 718	-6 126
	Förvaltning	-36 000	-36 000
	Revision	-2 625	-2 250
	Mötskostnader	0	-1 900
	Bredband	-34 247	-44 721
	Energideklaration	0	-21 660
	Summa	-581 573	-426 378

Not 3	Övriga kostnader	2021	2020
	Vägavgifter	-1 400	-1 400
	Övriga fastighetskostnader	-12 154	-13 156
	Kreditupplysning	-350	-350
	Kontorsmateriel	-291	-168
	Porto	-1 740	-1 014
	Kopieringskostnader	-3 563	-3 710
	Konsultarvoden	0	-5 300
	Bankkostnader	-2 034	-2 093
	Förbrukningsmateriel	-99	0
	Skattefria bilersättningar	-4 320	-2 220
	Summa	-25 951	-29 411

Not 4	Materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
	Förvärv del av fastigheten Borgholm Solberga	31 661 304	31 661 304
	Ackumulerade avskrivningar	-1 740 000	-1 470 000
	Årets avskrivning	-270 000	-270 000
	Pooltak	147 740	147 740
	Ackumulerade avskrivningar	-90 000	-75 000
	Årets avskrivning	-15 000	-15 000
	Fiberinstallation	79 900	79 900
	Ackumulerade avskrivningar	-48 000	-32 000
	Årets avskrivningar	-16 000	-16 000
	Summa	29 709 944	30 010 944

Not 5	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 600 000	13 600 000
	Summa ställda säkerheter	13 600 000	13 600 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF HAVSVIKEN

Köpingsvik 2022-

Gun Sand
Ordförande

Dag Svernlöv

Niclas Alldén

Thomas Wahlström

Åke Svensson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2022-

05-25



Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havsviken 769619-2546

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Havsviken 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 Havsviken 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 ersättningskyldig 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 fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



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

		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
Konto	Kontotext	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	687 500	687 500	655 358	687 500	624 152
3120	El konsumtion lägenheter	95 000	110 000	88 145	110 000	108 126
3590	Övriga fakturerade kostnader	0	0	0	0	6 590
3540	Faktureringsavgifter	0	0	500	0	600
3650	Värme och varmvatten	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400
3219	TV-avgifter	40 000	40 000	39 516	40 000	39 516
	Öresjustering	0	0	54	0	40
Summa intäkter		836 900	851 900	797 973	851 900	793 424

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4143	OVK/Energideklaration	0	15 000	21 660	15 000	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	15 000	21 660	15 000	0
4301	Löpande reparationer	20 000	20 000	0	20 000	1 043
4501	Planerat underhåll	0	0	378 200	0	0
4550	Underhåll av huskropp	0	0	0	0	0
Summa underhåll och reparationer		20 000	20 000	378 200	20 000	1 043
4781	Förvaltning	40 000	36 000	36 000	36 000	36 000
5156	Drivmedel maskiner	500	500	0	500	0
6061	Kreditupplysning	500	500	350	500	0
6490	Registreringsavgift	1 000	1 000	0	1 000	1 000
Summa fastighetsförvaltning och yttre skötsel		42 000	38 000	36 350	38 000	37 000
4234	Tvättutrustning	10 000	10 000	0	10 000	0
4391	Poolen	50 000	70 000	6 126	70 000	64 270
4611	Fastighetsel, uppvärmning	180 000	220 000	171 760	220 000	222 268
4630	Vatten och avlopp	85 000	95 000	76 707	95 000	106 605
4640	Sophämtning, ev. container mm	20 000	20 000	17 620	20 000	18 557
4711	Försäkring	48 000	45 000	47 634	40 000	45 865
4743	Vägavgift	2 000	2 000	1 400	2 000	1 400
4761	Bredband	45 000	40 000	44 721	40 000	39 516
4800	Fastighetsavgift	36 000	48 000	35 280	48 000	25 650
5164	Snöröjning	2 000	2 000	0	2 000	0
5190	Övriga fastighetskostnader	15 000	15 000	13 156	15 000	7 445
5460	Förbrukningsmaterial	1 000	1 000	0	1 000	357
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	168	1 000	198
6250	Porto	2 000	2 000	1 014	2 000	1 548
6450	Möteskostnader	3 000	3 000	1 900	3 000	4 685
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	500	0
6520	Kopieringskostnader	2 000	2 000	3 710	2 000	4 115
6550	Konsultarvoden	5 000	20 000	5 300	0	0
Summa driftskostnader		507 500	596 500	426 496	571 500	542 479
6410	Styrelsearvode	25 000	25 000	0	25 000	0
6421	Revisionsarvode	4 000	4 000	2 250	4 000	2 250
7331	Skattefria bilersättningar	0	0	2 220	0	5 180
7510	Arbetsgivaravgifter	7 500	7 500	0	7 500	0
Summa styrelse-, och revisionsarvode		36 500	36 500	4 470	36 500	7 430
6570	Bankavgifter	2 000	3 000	2 093	3 000	2 024
8410	Räntor	35 000	24 000	22 342	27 000	26 865
8423	Kostnadsräntor för skatter	0	0	0	0	0
Summa bank-, och räntekostnader		37 000	27 000	24 435	30 000	28 889
Resultat före avskrivningar och avsättning till yttre fond		193 900	118 900	-93 638	140 900	176 583

Från detta belopp avgår amortering om 100 000 kr/ år

		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
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
7821	Avskrivning byggnader	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000
7822	Avskrivning fiber	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000
7823	Avskrivning pooltak	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Summa avskrivningar		301 000	301 000	301 000	301 000	301 000
8860	Avsättn. Föreningens rep.fond	200 000	200 000	0	200 000	0
Summa avsättning yttre fond		200 000	200 000	0	200 000	0
Överskott / Underskott		-307 100	-382 100	-394 638	-360 100	-124 417
Summa kostnader		836 900	851 900	797 973	851 900	793 424

Avgifterna för 2022 ska vara oförändrade

Budgeten antagen vid styrelsemöte den

.....



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

www.phforvaltning.se