

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Vattentorget

Bostadsrättsföreningen Vattentorget i Karlshamn

736200-1831

2022-2023



PH Konsult & Förvaltning AB

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2022-2023

Styrelsen för Brf Vattentorget i Karlshamn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31

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. 2–7	Förvaltningsberättelse
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12-14	Noter
s. 15	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 för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning §1, Brf Vattentorget i Karlshamns stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1966-12-28

Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-26

Föreningen har sitt säte i Karlshamns kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Catharina Lundegård, ordförande	2023
Kjell Johansson, vice ordförande	2023
Christina Jonfelt, sekreterare	2023
Cecilia Turner	2023

Suppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
-------------	--------------------------------

Marie Persson	2023
Angelica Johansson	2023

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------	--------------------------------

Ekonomitjänst B. Danielson AB, ordinarie	2023
--	------

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
--------------	--------------------------------

Demitri Katakaidis	2023
Therese Joelsson	2023

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av 2st ledamöter i förening.

Senaste Registreringsbevis utfärdat av Bolagsverket 2023-05-24

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-11-30



FÖRSÄKRING

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

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Skåne 16 i Karlshamns kommun
Västra Långgatan 8-12 (jämna nummer)
Vattentorget 2
N. Fogdelyckegatan 12-16 (jämna nummer)
Prinsgatan 21-27 (ojämna nummer)
374 33 Karlshamn

Bostadsrättsföreningens hus stod klart för första inflyttning 1965
På föreningens fastighet har uppförts 4st byggnader innehållande 98 lägenheter, varav 1st enrumslägenhet disponeras av föreningen som gästlägenhet.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rum m. kokvrå	5 st (varav 1st är föreningens gästlägenhet)
1 rok	6 st
2 rok	41 st
3 rok	34 st
4 rok	8 st
5 rok	4 st
<hr/>	
Totalt:	98 st 6 519 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Föreningen innehar också 1st lokaler med hyresrätt samt vicevärdsexpedition med tillhörande styrelserum.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2022-2023 3st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2021-2022, 13st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Enskilda garage	17 st
P-plats för bil i gemensamt garage	21 st
P-plats för MC	3 st
P-plats utomhus för bil	22 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st



TAXERINGSSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	62 908 000 kr
Varav markvärde	13 845 000 kr
Varav värde, bostäder	48 998 000 kr
Varav värde, lokaler	65 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1589 kr/lgh för 2023. Statlig fastighetskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Karlshamns Fastighetservice AB
Kabel-TV och bredband	Bredbandsbolaget
Fjärrvärme	Karlshamns Energi
Elavtal	Affärsverken (fast elpris 2026-10)

Enligt stämmobeslut har styrelsen 2 prisbasbelopp att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2022
Energideklaration	2019

1995	Målning av fasader
1998	Byte av fönster och balkongdörrar
2001-2002	Stambyte ink. helrenovering av badrum och toaletter
2001-2002	Byte av elinstallation i samtliga lägenheter
2016-2017	Om-, och tillbyggnad av balkonger (system Balco)
2020	Installation fiber
2020	Renovering av soprum efter läckage från parkeringsplats
2020	Målning av källargång och cykelförråd
2020	Besiktning och renovering av lekutrustning
2021	Installation av fasadarmatur och belysningsstolpar parkeringsplats
2021	Byggnation av pergola
2021	Markarbete, utgrävning och rabatter
2021	Ny tvättmaskin
2021	Byte av dörrautomatik
2021	Slamsugning av biltvättplats och oljeavskiljare
2022	Byte termostater i samtliga lägenheter samt byte stamventiler och komplett värmeinjustering



2022	Lagat sättningar/gropar utanför garage på Prinsgatan
2022	Inköp av minigym, bland annat en roddmaskin
2022	Målning av källargolv
2022	Större arbete med innergård, bla. ombyggnad av gamla grillplatsen
2022	Byte av takfläkt / ventilation

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 483 330 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 0 kr

Föreningens underhållsplan används aktivt för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Upprättande av en helt ny underhållsplan påbörjas av PH Konsult & Förvaltning AB under verksamhetsåret 2023/2024

Löpande besiktning av föreningens hus och mark görs för att uppdatera underhållsplanen, samt att säkerställa skick och värde på föreningens egendom.

Ytterligare ett steg i att upprätthålla byggnadernas skick togs för ett par år sedan, då styrelsen införde såsom standardrutin att genomföra besiktningar av samtliga lägenheter som överläts inom föreningen. På så vis säkerställs föreningens installationer och eventuella problem i lägenheter kan upptäckas och åtgärdas innan ny medlem tillträder.

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett gott räkenskapsår och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 349 563kr. Föreningen gör under året avskrivningar på anläggningstillgångar om 585 725kr, och sätter av 460 000 kr till yttre fond.

Avskrivningen återfinns i resultaträkningen och påverkar således föreningens rörelseresultat. Den påverkar dock inte föreningens likviditet.

Avsättning till yttre fond är en bokföringsmässig överföring av eget kapital. Den återfinns i balansen och påverkar inte föreningens likviditet.

I budget för 2023-2024 finns ingen avgiftsförändring. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning.

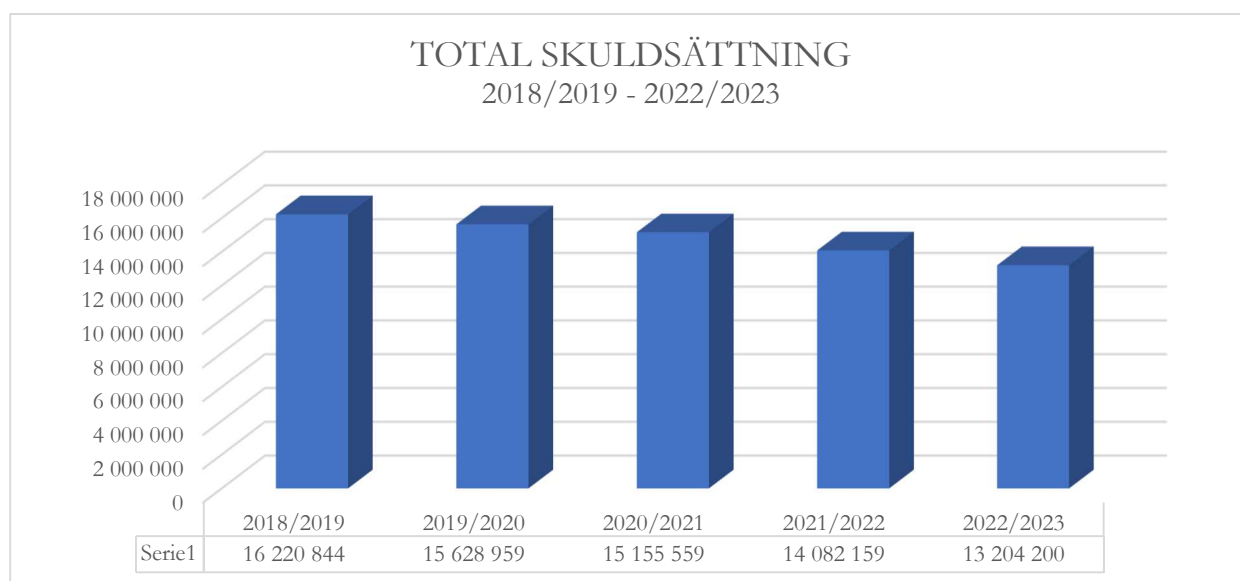
Föreningen har haft oförändrade avgifter i många år, och har på ett mycket gott sätt balanserat sina löpande utgifter, oväntade reparationer och investeringar mot sina intäkter.

BELÅNING & RÄNTOR

Räntekostnaderna för kommande räkenskapsår beräknas bli ca 290 000 kr.

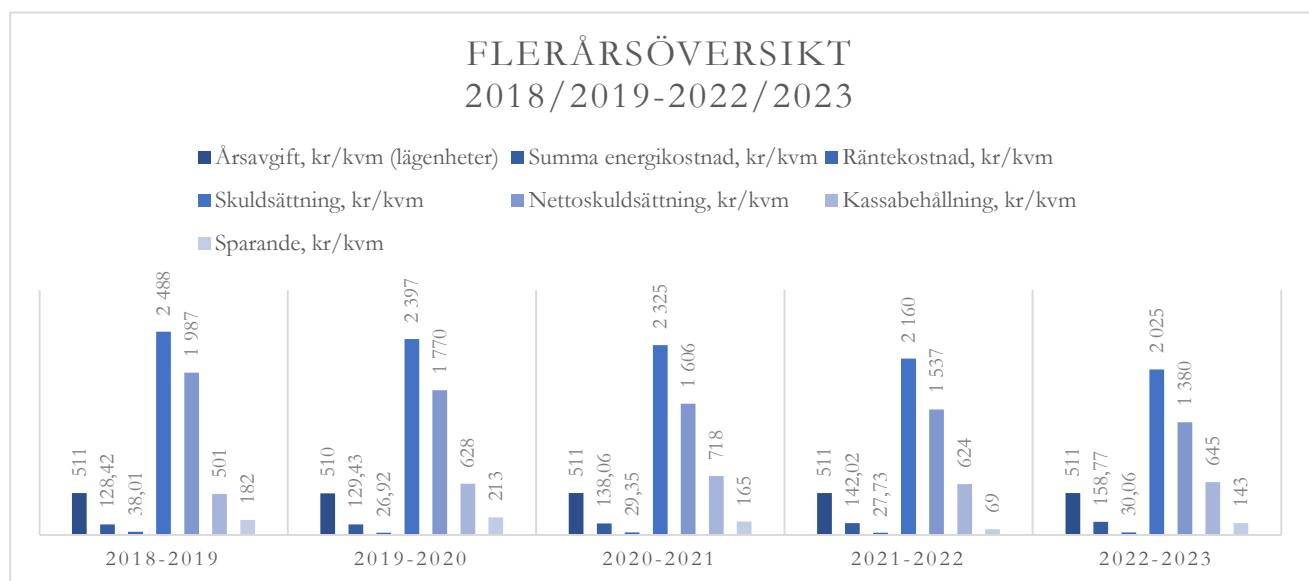
Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Nordea	2024-06-19	2,74%	3 300 000	0
Stadshypotek	2025-09-01	0,96%	3 810 000	200 000
Nordea	2026-08-19	1,03%	3 800 000	0
Nordea	2027-08-16	4,76%	2 294 200	229 400
			13 204 200	429 400

Föreningens genomsnittsränta är fn. 2,37%



FLERÅRSÖVERSIKT 2018/2019 – 2022/2023

RESULTAT	2022-2023	2021-2022	2020-2021	2019-2020	2018-2019
Nettoomsättning	4 201 685	4 211 033	4 196 562	4 226 231	4 207 151
Årsavgift, kr/kvm (lägenheter)	511	511	511	510	511
Fjärrvärme, kr/kvm	94,54	93,73	89,19	86,67	85,28
Elförbrukning, kr/kvm (fastighet)	31,78	25,89	20,45	18,77	11,22
Vatten, kr/kvm	32,44	22,40	28,42	24,00	31,92
Summa energikostnad, kr/kvm	158,77	142,02	138,06	129,43	128,42
Sophantering, kr/kvm	18,17	16,57	15,09	14,56	11,07
Räntekostnad, kr/kvm	30,06	27,73	29,35	26,92	38,01
Driftex underhåll, kr/kvm	352,62	348,27	330,11	322,29	330,91
Taxeringsvärde, kr/kvm	10 110	10 110	7 872	7 872	7 872
Behållning yttre fond, kr/kvm	687	726	684	617	563
Avskrivning, kr/kvm	90	94	93	106	106
Årets resultat, kr	349 563	-158 619	468 544	700 105	495 749
Årets likviditetsöverskott, kr	935 288	450 948	1 074 468	1 389 656	1 185 300
Total låneskuld, kr	13 204 200	14 082 159	15 155 559	15 628 959	16 220 844
Skuldsättning, kr/kvm	2 025	2 160	2 325	2 397	2 488
Nettoskuldsättning, kr/kvm	1 380	1 537	1 606	1 770	1 987
Räntekänslighet, %	3,14%	3,85%	3,70%	3,61%	3,34%
Kassabehållning, kr/kvm	645	624	718	628	501
Sparande, kr/kvm	143	69	165	213	182
Balansomslutning, kr	21 184 181	21 571 018	22 803 416	22 817 187	22 687 620
Soliditet, %	34	21	31	29	26
Likviditet, %	99	98	424	386	302



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 fastigheter

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid året ingång	720 471	4 735 475	1 627 339	-158 619	6 924 666
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Balanseras i ny räkning			-158 619	158 619	0
Avsättning till yttre fond		-260 093	260 093		
Årets resultat, kr				349 563	349 563
Belopp vid årets utgång	720 471	4 475 382	1 728 813	349 563	7 274 229

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 728 813 kr
Årets resultat	349 563 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-460 000 kr
Ianspråkstagande av yttre fond	0 kr
Summa	1 618 376 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	1 618 376 kr
Summa	1 618 376 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

		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	4 181 263	4 211 033
Övriga rörelseintäkter		20 422	2 818
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 201 685	4 213 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 298 703	-2 270 346
Löpande reparationer		-483 330	-273 147
Planerat underhåll		0	-720 093
Övriga kostnader	3	-112 196	-84 811
Personalkostnader	4	-109 215	-85 910
Fastighetsskatt		-152 795	-160 473
Avskrivningar	5, 6	-585 725	-609 567
Summa rörelsekostnader		-3 741 964	-4 204 347
Rörelseresultat		459 721	9 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 782	12 660
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 940	-180 783
Summa finansiella poster		-110 158	-168 123
Resultat efter finansiella poster		349 563	-158 619
Resultat före skatt		349 563	-158 619
Årets resultat		349 563	-158 619

BALANSRÄKNING

	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5, 6	
Byggnader och mark	16 783 530	17 369 255
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	16 783 530	17 369 255
Summa anläggningstillgångar	16 783 530	17 369 255
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	92 117	91 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 156	45 556
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	195 273	136 557
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	4 205 378	4 065 206
<i>Summa kassa och bank</i>	4 205 378	4 065 206
Summa omsättningstillgångar	4 400 651	4 201 763
SUMMA TILLGÅNGAR	21 184 181	21 571 018

	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	720 471	720 471
Fond för yttre underhåll	4 475 382	4 735 475
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>5 195 853</i>	<i>5 455 946</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 728 813	1 627 339
Årets resultat	349 563	-158 619
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 078 376</i>	<i>1 468 720</i>
Summa eget kapital	7 274 229	6 924 666
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 474 800	10 379 980
Summa långfristiga skulder	9 474 800	10 379 980
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 729 400	3 702 179
Depositionsavgift	500	500
Leverantörsskulder	281 766	143 617
Förskottsbetalda avgifter	329 036	332 693
Skatteskulder	0	-2 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 450	90 236
Summa kortfristiga skulder	4 435 152	4 266 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 184 181	21 571 018

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 1	Årsavgifter, hyror	2022/2023	2021/2022
	Årsavgifter	3 331 608	3 331 690
	Hysesintäkter p-platser och garage	163 377	160 820
	Hysesintäkter lokaler	18 662	17 424
	Hysesintäkter övriga objekt	9 372	8 449
	Balkonginglasning	419 988	419 999
	Hushållsel	195 757	195 954
	Tvättstugeavgifter	600	600
	Administration/tillvalsavgifter	1 760	2 000
	Pantförskrivningar	2 900	3 325
	Överlåtelseavgifter	7 508	16 660
	Gästlägenhet	40 200	64 000
	Påminnelseavgifter	1 500	2 100
	Avgår avgiftsbortfall	-12 000	-12 000
	Kronutjämning	31	12
	Andrahandsuthyrning	5 047	2 818
	Ersättning från Länsförsäkringar	15 375	0
	Summa	4 201 685	4 213 851

Not 2	Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
	Fastighetsel	-402 948	-364 754
	Fjärrvärme	-616 300	-611 026
	Vatten och avlopp	-211 499	-146 034
	Avfallshantering	-118 474	-108 017
	Tv-avgifter	-153 047	-142 149
	Ip-telefoni/bredband	-8 018	-7 966
	Fastighetsskötsel	-572 208	-522 936
	Teknisk förvaltning	0	-38 732
	Snöröjning	-2 494	-84
	Ekonomisk förvaltning	-114 612	-111 328
	Försäkring	-78 341	-74 311
	Revisionsarvoden	-9 375	-8 750
	Möteskostnader	-10 703	-10 841
	OVK	0	-123 418
	Städ	-684	0
	Summa	-2 298 703	-2 270 346

Not 3	Övriga kostnader	2022/2023	2021/2022
	Övriga fastighetskostnader	-54 114	-43 234
	Förbrukningsmateriel	-10 689	-3 345
	Tvättmedel till tvättstuga	-25 476	-17 761
	Hemsida	-1 882	-1 882
	Kreditupplysning	-1 225	-2 625
	Kontorsmateriel	-1 882	-571
	Porto	-45	-411
	Bolagsverket	-800	0
	Kopieringskostnader	-3 580	-8 460
	Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	-494	0
	Lämnade bidrag och gåvor	-660	-2 380
	Bankkostnader	-4 186	-4 142
	Konsultarvode	-7 163	0
	Summa	-112 196	-84 811

Not 4	Löner och andra ersättningar	2022/2023	2021/2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse och revisionsarvode	-92 250	-70 350
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-92 250</i>	<i>-70 350</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-16 965	-15 560
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>-109 215</i>	<i>-85 910</i>

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2023-08-31	2022-08-31
	Anskaffningsvärde byggnader	6 733 159	6 773 159
	Ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 733 159	-6 733 159
	Stambyte	9 367 394	9 367 394
	Ackumulerade avskrivningar stambyte	-5 511 508	-5 277 323
	Årets avskrivning stambyte	-234 185	-234 185
	Förrådsutrymme/panncentral	93 583	93 583
	Ackumulerade avskrivningar panncentral	-93 583	-93 583
	Bredbandsinstallation	324 588	324 588
	Ackumulerade avskrivningar bredbandsinstallation	-324 588	-324 588
	Porttelefonerinstallation	731 492	731 492
	Ackumulerade avskrivningar porttelefoner	-512 043	-438 894
	Årets avskrivning porttelefoner	-73 149	-73 149

Not 6		2023-08-31	2022-08-31
	Energisparåtgärder	1 849 000	1 849 000
	Ackumulerade avskrivningar energisparåtgärder	-1 849 000	-1 849 000
	Byte lägenhetsdörrar	2 300 000	2 300 000
	Ackumulerade avskrivningar lägenhetsdörrar	-536 662	-459 996
	Årets avskrivning lägenhetsdörrar	-76 666	-76 666
	Egna bostadsrätter	145 000	145 000
	Ackumulerade avskrivningar bostadsrätt	-145 000	-121 158
	Årets avskrivning bostadsrätt	0	-23 842
	Anläggning utemiljö	434 496	434 496
	Ackumulerade avskrivningar utemiljö	-171 170	-149 445
	Årets avskrivning utemiljö	-21 725	-21 725
	Ombyggnad balkonger	12 167 255	12 167 255
	Ackumulerade avskrivningar balkonger	-900 000	-720 000
	Årets avskrivning balkong	-180 000	-180 000
	Summa anläggningstillgångar	16 783 530	17 369 255


Då föreningen har så många avskrivningar så får de inte plats under en not, därav att det står 5 och 6.

Not 7	Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
	Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000
	Summa ställda säkerheter	18 700 000	18 700 000

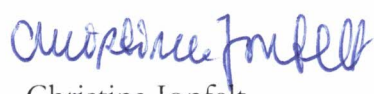
UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF VATTENTORGET I KARLSHAMN

Karlshamn 2023-09-28


Catharina Lundegård
Ordförande

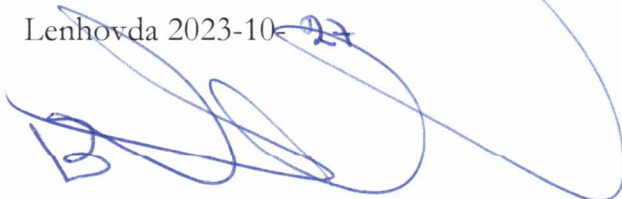

Kjell Johansson
Vice ordförande


Christina Jonfelt
Sekreterare


Cecilia Turner

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2023-10-27



Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattentorget i Karlshamn. Org.nr: 736200-1831

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vattentorget i Karlshamn för år 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 augusti 2023 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 Vattentorget i Karlshamn för år 2022-09-01 - 2023-08-31.

Styrelsens ansvar:

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

Revisorns ansvar:

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

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

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

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



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

Bostadsrättsföreningen


	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2021/2022	2020/2021
	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8
	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020 Årsavgifter	3 331 690	3 347 000	3 331 690	3 347 000	3 331 692
3021 Balkonginglasning	420 000	420 000	419 999	425 000	420 000
3013/3016 Hyresintäkter lokaler/förråd	26 000	26 000	25 873	25 000	25 871
3015 Hyresintäkter bilplatser/garage	165 000	165 000	160 820	165 000	163 689
3120 Hushålls-el	200 000	225 000	195 954	225 000	174 565
3211 Tvättstugeavgift	600	600	600	1 000	600
3217 Administration/aviseringsavgift	2 500	2 500	2 000	2 200	2 511
3220 Pantförskrivningar	3 500	3 500	3 325	1 000	3 425
3250 Övernattningsslägenheten	15 000	15 000	64 000	15 000	70 800
3290 Överlåtelseavgifter	10 000	10 000	16 660	10 000	8 760
3540 Påminnelseavgift	0	0	2 100	0	1 500
3740 Öres-, och kronutjämning	0	0	12	0	0
3910 Andrahandsuthyrning	2 500	5 000	2 818	2 000	5 150
3080 Intäktsreduktion (övriga intäkter)	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
8300 Ränteintäkter	15 000	10 000	12 660	10 000	12 189
Summa intäkter	4 179 790	4 217 600	4 226 510	4 216 200	4 208 751

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4110	Fastighetsskötsel	530 000	530 000	522 936	520 000	524 458
4780	Teknisk Förvaltning Vice värd	0	0	38 732	120 000	116 196
4781	Ekonomisk Förvaltning	120 000	120 000	111 328	112 000	109 992
Summa förvaltningskostnader		650 000	650 000	672 996	752 000	750 646
4141	OVK	0	0	123 418	0	0
4234	Tvättutrustning	25 000	40 000	21 811	20 000	82 970
4301	Löpande reparationer	250 000	250 000	251 336	200 000	234 798
4501	Planerat underhåll	0	0	720 093	0	184 987
4611	Fastighetsel	370 000	350 000	364 754	320 000	307 846
4623	Fjärrvärme	620 000	600 000	611 026	580 000	581 447
4630	Vatten och avlopp	165 000	200 000	146 034	200 000	185 272
4640	Sophantering	110 000	100 000	108 017	75 000	98 393
4711	Fastighetsförsäkring	75 000	75 000	74 311	75 000	64 558
4760	TV-avgifter	142 000	140 000	142 149	140 000	139 010
4800	Fastighetsskatt/avgift	160 000	150 000	160 473	136 000	141 212
5011	Inköp gästlägenheten	1 500	1 000	0	1 000	0
5164	Snöröjning	5 000	5 000	84	15 000	6 824
5190	Övriga fastighetskostnader	35 000	30 000	43 234	30 000	28 446
5460	Förbrukningsmaterial	3 500	5 000	3 345	3 000	4 778
5461	Tvättmedel till tvättstuga	15 000	10 000	17 761	25 000	6 725
5901	Hemsida	2 000	2 000	1 882	2 000	1 882
6061	Kreditupplysning	2 000	2 000	2 625	2 000	1 750
6110	Kontorsmaterial	1 000	2 000	571	1 000	2 362
6230	IP Telefoni / Bredband	10 000	10 000	7 966	15 000	8 411
6250	Porto	500	500	411	500	154
6450	Möteskostnader	15 000	15 000	10 842	20 000	2 823
6490	Registreringskostnader	800	800	0	1 000	1 000
6520	Ritnings och kopieringskostnader	10 000	10 000	8 460	7 500	8 828
6550	Konsultarvode	0	10 000	0	0	0
6970	Tidningar/tidsskrifter och facklitteratur	1 000	1 000	0	1 000	1 432
6993	Lämnade bidrag och gåvor	3 000	3 000	2 380	3 000	2 738
Summa driftskostnader		2 022 300	2 012 300	2 822 981	1 873 000	2 098 646
6570	Bankavgifter	5 000	5 000	4 142	5 000	4 126
8410	Räntekostnader	290 000	250 000	180 783	195 000	191 304
Summa bank-, och räntekostnader		295 000	255 000	184 925	200 000	195 430

	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2021/2022	2020/2021
	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8
	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410 Arvode styrelse och revisorer	105 000	95 000	70 350	95 000	69 820
7510 Arbetsgivaravgifter	26 000	27 000	15 560	27 000	12 992
6421 Revisionsarvode	10 000	10 000	8 750	10 000	6 750
Summa arvode och revisionskostnader	141 000	132 000	94 660	132 000	89 562
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond	1 071 490	1 168 300	450 948	1 259 200	1 074 468
<i>Från detta belopp amorteras årligen fj. 522 020 kr</i>					
7821 Avskrivningar samlade	407 842	404 199	407 842	490 000	404 199
7824 Avskrivningar på markanläggningar	21 725	21 725	21 725	22 000	21 725
Avskrivningar balkonger mervärde	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Summa avskrivningar	609 567	605 924	609 567	692 000	605 924
8860 Avsättn.föreningens rep.fond enligt budget	460 000	460 000	460 000	460 000	0
Summa avsättning yttre fond	460 000	460 000	460 000	460 000	0
8999 Överskott / Underskott	1 923	102 376	-618 619	107 200	468 544
Summa kostnader	4 179 790	4 217 600	4 226 510	4 216 200	4 208 751

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

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

Föreningen skriver också av den överskjutande kostnaden mellan renovering och nyproduktion av balkongerna, konto 7824, vilket genomfördes 2017.

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

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

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reperfonds

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

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

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

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

Budgeten antagen vid styrelsemöte den 2 juni 2022



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 överlåtas 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