

ÅRSREDOVISNING

2023

Bostadsrättsföreningen

Kornet

716405-5852



ÅRSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅRET 2023

Styrelsen för Brf Kornet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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. I en bostadsrättsförening såsom Brf Kornet har man även en vårdplikt för trädgården och dess växtlighet. 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. 1-7	Förvaltningsberättelse
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12	Kassaflödesanalys
s. 13-14	Noter
s. 15	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrätt

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 åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

§1, Brf Kornet stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-22

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-07-05

Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-22

Föreningen har sitt säte i Sölvesborgs kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Peter Hidnäs, adjungerad ordförande	2024
Jonny Persson	2024
Jeanette Ekman	2024

Styrelsesuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Asta O'Donnel	2024
---------------	------

Revisor

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2024
Inga-Maj Petersson, suppleant	2024

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.
Under verksamhetsåret har 2st styrelsemöten avhållits.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-03-04



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 följande hus och fastigheter

Sölvesborg Norje 6:56	Havrevägen 21	4 rok, 96 kvm
Sölvesborg Norje 6:58	Havrevägen 15-17	3 rok, resp. 83 kvm
Sölvesborg Norje 6:59	Havrevägen 13	3 rok, 83 kvm
Sölvesborg Norje 6:60	Kornvägen 9	4 rok, 96 kvm
Sölvesborg Norje 6:61	Kornvägen 7	4 rok, 96 kvm
Sölvesborg Norje 6:62	Rågvägen 12	4 rok, 96 kvm
Sölvesborg Norje 6:63	Rågvägen 14-16	4 rok, 96 kvm
Sölvesborg Norje 6:64	Rågvägen 18	4 rok, 96 kvm
Sölvesborg Norje 6:65	Rågvägen 20	4 rok, 96 kvm

Total BOA 1 017 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023 2st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2022, 0st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Garage	11 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st

TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde 6 225 000 kr

Kommunal fastighetsavgift för bostäder i småhus är för närvarande 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 9 287kr/år per lägenhet för 2023



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning

PH Konsult & Förvaltning AB

Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)

Sköts av styrelsen

Enligt stämmobeslut har styrelsen inget arvode.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 27 990 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

2021 togs styrelsebeslut att delegera den årliga fastighetskontrollen till respektive medlem. Om någon åtgärd behöver utföras i bostaden ska det rapporteras/felanmälas till styrelsen.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 263 490kr.

Föreningen gör avskrivningar om 100 000kr, och sätter av 200 000kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske. Föreningen har amorterat 234 036kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

BUDGET

I budget för 2024 finns ingen avgiftsförändring. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning. Rörelseresultat beräknas till 372 000kr, och resultat efter avskrivning och avsättning till yttre fond bedöms således landa på ett positivt resultat, 72 000kr. Budget innehåller avsättning till yttre fond med 200 000 kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar med 100 000kr. Dessa båda poster är bokföringstekniska, och påverkar inte föreningens likviditet.

BELÄNING

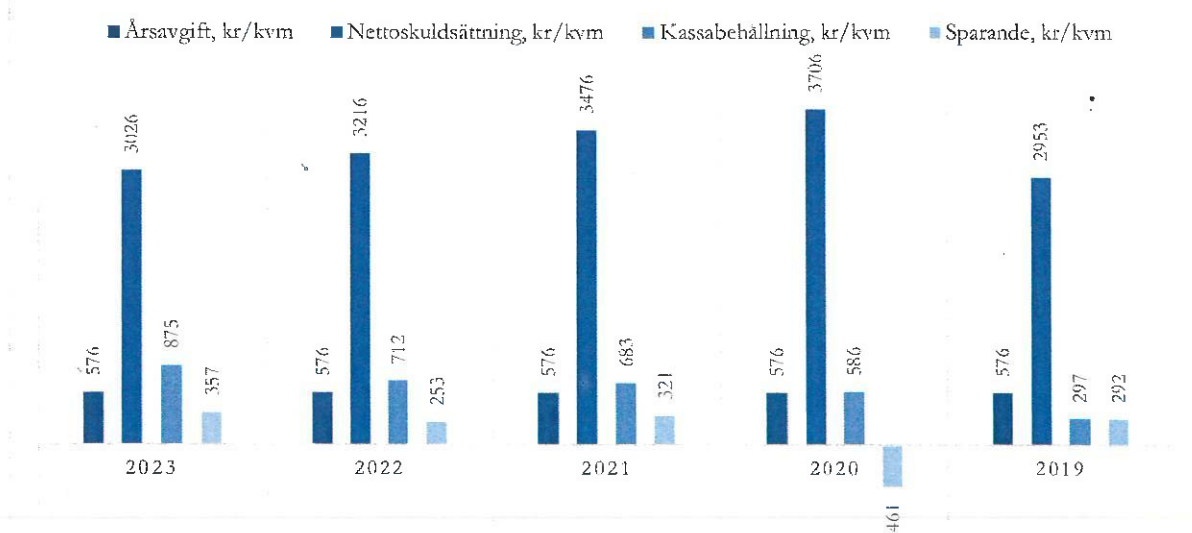
Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2024-03-30	1,48%	592 500	30 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,58%	294 765	104 036
Stadshypotek	2030-03-01	1,83%	1 000 000	0
Stadshypotek	2030-06-01	1,92%	1 190 000	60 000
			3 077 265	194 036

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,20%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	2 320 729 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	756 536 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	586 107	586 008	586 008	587 745	588 433
Ränteintäkt, kr/kvm	6,07	0	0	0	0
Årsavgift, kr/kvm	576	576	576	576	576
Årsavgift, % andel av nettooms.	100	100	100	100	100
Räntekostnad, kr/kvm	63,02	64,83	63,18	66,9	59,56
Drift. ex underhåll, kr/kvm	62,45	52,64	73,93	47,16	49,53
Taxeringsvärde, kr/kvm	6 121	6 121	6 121	3 981	3 981
Behållning yttre fond, kr/kvm	-50	-124	-246	442	416
Avskrivning, kr/kvm	98	103	107	107	107
Årets resultat, kr	263 490	153 197	217 162	-578 321	188 107
Rörelsens likviditetsöverskott, kr	363 490	257 197	326 162	-469 321	297 107
Total låneskuld, kr	3 077 265	3 271 301	3 535 337	3 769 373	3 003 409
Skuldsättning, kr/kvm	3 026	3216,6185	3 476	3 706	2 953
Nettoskuldsättning, kr/kvm	3 026	2504,6185	2 793	3 120	2 656
Räntekänslighet, %	5,25%	5,58%	6,03%	6,41%	5,10%
Kassabehållning, kr/kvm	875	712	683	586	297
Sparande, kr/kvm	357	253	321	-461	292
Balansomslutning, kr	4 647 927	4 582 589	4 657 387	4 667 316	4 482 241
Soliditet, %	32%	27%	23%	18%	32%
Likviditet, %	107%	257%	98%	1204%	593%



SPARANDE:

Definition: Årets resultat plus summan av avskrivningar plus 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	306 500	-126 233	884 201	153 197
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-124 115	124 115	
Balanseras i ny räkning			153 197	-153 197
Årets resultat, kr				263 490
Belopp vid årets utgång	306 500	-50 348	961 513	263 490

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	961 513 kr
Årets resultat	263 490 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-200 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	1 025 003 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	1 025 003 kr
-------------------------	--------------

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

Resultaträkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	586 107	586 008
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		586 107	586 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-63 509	-53 534
Planerat underhåll		0	-124 115
Löpande reparationer		-27 990	-35 031
Övriga kostnader	3	-10 279	-2 886
Personalkostnader		0	0
Fastighetsavgift/skatt		-62 925	-46 687
Avskrivningar	4	-100 000	-104 625
Summa rörelsekostnader		-264 703	-366 878
Rörelseresultat		321 404	219 130
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 173	0
Räntekostnader		-64 087	-65 933
Summa finansiella poster		-57 914	-65 933
Resultat efter finansiella poster		263 490	153 197
Resultat före skatt		263 490	153 197
Årets resultat		263 490	153 197



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		3 744 237	3 844 237
Fiberinstallation		0	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>3 744 237</i>	<i>3 844 237</i>
Summa anläggningstillgångar		3 744 237	3 844 237
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 540	5 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 461	8 378
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>14 001</i>	<i>13 879</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		889 689	724 473
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>889 689</i>	<i>724 473</i>
Summa omsättningstillgångar		903 690	738 352
SUMMA TILLGÅNGAR		4 647 927	4 582 589



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		306 500	306 500
Fond för yttre underhåll		-50 348	-126 233
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>256 152</i>	<i>180 267</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		961 513	884 201
Årets resultat		263 490	153 197
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 225 003</i>	<i>1 037 398</i>
Summa eget kapital		1 481 155	1 217 665
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		2 320 729	3 077 265
Summa långfristiga skulder		2 320 729	3 077 265
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		756 536	224 036
Leverantörsskulder		21 067	12 723
Förskottsbetalade avgifter		62 352	44 328
Medlemmars reparationsfonder		1 872	1 872
Övriga skulder		0	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 216	4 700
Summa kortfristiga skulder		846 043	287 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 647 927	4 582 589



Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	321 404
-----------------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	100 000
---------------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	421 404
---	----------------

Erhållen ränta	6 173
----------------	-------

Erlagd ränta	-64 087
--------------	---------

-57 914

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	363 490
---	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-122
---------------------------------	------

Förändring av rörelseskulder	-4 116
------------------------------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	359 252
---	----------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
---	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
---	----------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
--------------	---

Amortering av lån	194 036
-------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	194 036
--	----------------

Årets kassaflöde	165 216
------------------	---------

Likvida medel vid årets början	724 473
--------------------------------	---------

Likvida medel vid årets slut	889 689
-------------------------------------	----------------



Noter

Redovisningsprinciper BFNAR 2016:10

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

	2023	2022
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	585 970	585 970
Öres- och kronutjämning	37	38
Kravavgifter	100	0
Summa	586 107	586 008

Not. 2 Driftskostnader

Fastighetsel		
Fastighetsförsäkring	-26 892	-24 917
Förvaltning, administrativ	-26 892	-25 992
Möteskostnader	-4 316	0
Revision	-3 750	-2 625
Ordförande, adjungerad	-7 500	0
Summa	-69 350	-53 534

Not. 3 Övriga kostnader

Bankkostnader	-1 886	-1 667
Bolagsverket	0	0
Konsultarvode	-6 185	0
Kopieringskostnader	-1 257	-1 219
Kontorsmaterial	-41	0
Kreditupplysningar	-525	0
Porto	-285	0
Övriga fastighetskostnader	-100	0
Summa	-10 279	-2 886



Not. 4 Materiella anläggningstillgångar

Mark	401 000	401 000
Anskaffningsvärde Byggnader	6 611 000	6 611 000
Ackumulerade avskrivningar	-3 167 763	-3 067 763
Årets avskrivning	-100 000	-100 000
Fiberinstallation	40 625	40 625
Ackumulerade avskrivningar	-40 625	-40 625
Årets avskrivning	0	0
Summa	3 744 237	3 844 237

Not. 5 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 540 000	4 540 000
Summa ställda säkerheter	4 540 000	4 540 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KORNET

Norje 2024-

Peter Hidnäs
Adjungerad ordförande

Jonny Persson

Jeanette Ekman

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2024-

Berit Danielson

Av föreningen utsedd revisor



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KORNET

Norje 2024-

Peter Hidnäs
Adjungerad ordförande

Jonny Persson

Jeanette Ekman

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2024- 02-15



Berit Danielson

Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF KORNET Sverige

Signerat med E-signering

2024-02-08 15:02:33 UTC

Jeanette Ekman
Styrelseledamot
jeanette.ekman@telia.com

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.201.250

Signerat med E-signering

2024-01-24 18:46:54 UTC

Jonny Persson
Styrelseledamot
jonte54persson@hotmail.com
540224-3330

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.67.18.203

Signerat med E-signering

2024-01-24 17:49:19 UTC

Peter Hidnäs
Adjungerad styrelseordförande
peter@phforvaltning.se

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 93.158.73.10

Granskare

Asta O'Donnel
Styrelsesuppleant
atute9@hotmail.com

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF KORNET 716405-5852

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kornet för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

REVISORERNAS 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 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 Kornet för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

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

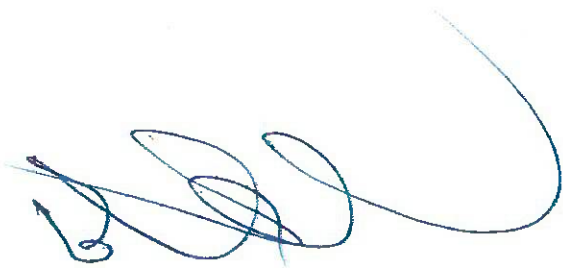
REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

UTTALANDE:

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



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



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024	2023	2022	2022	2021
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	586 000	586 000	585 970	586 000	586 008
3910	Andrahandsuthyrning	0	0	0	0	0
3540	Faktureringskostnader	0	0	0	0	0
3590	Övriga fakturerade kostnader	0	0	0	0	0
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	38	0	0
Summa intäkter		586 000	586 000	586 008	586 000	586 008

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4143	Energideklration	0	0	0	0	28 125
Summa obligatoriska besiktningar		0	0	0	0	28 125
4301	Löpande reparationer	15 000	15 000	35 031	15 000	8 319
4501	Planerat underhåll	0	0	124 115	0	75 611
4550	Underhåll av huskropp	0	0	0	0	0
Summa reparation och underhåll		15 000	15 000	159 146	15 000	83 930
4781	Förvaltning	27 000	26 000	25 992	26 000	22 992
6490	Registreringsavgift Bolagsverket	1 000	1 000	0	1 000	0
Summa skötsel och förvaltning		28 000	27 000	25 992	27 000	22 992
4711	Försäkring	25 000	25 000	24 917	25 000	21 446
4800	Fastighetsavgift	47 000	30 500	46 687	30 500	30 367
5190	Övriga fastighetskostnader	4 500	4 500	0	4 500	1 929
5460	Förbrukningsmaterial	1 000	1 000	0	1 000	0
6061	Kreditupplysning	500	500	0	500	350
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	0	1 000	603
6250	Porto	500	500	0	500	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader	4 000	4 000	0	4 000	0
6520	Tryckning, kopiering	2 000	2 000	1 219	2 000	1 178
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	500	0
Summa driftskostnader		86 000	69 500	72 823	69 500	55 873
6410	Styrelsearvode	0	0	0	0	0
6421	Revisionsarvode	3 000	3 000	2 625	2 700	2 625
7010	Löner	0	0	0	0	0
7510	Arbetsgivaravgifter	0	0	0	0	0
Summa arvode och löner		3 000	3 000	2 625	2 700	2 625
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 667	2 000	2 043
8410	Räntor	80 000	70 000	65 781	66 000	64 258
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgift	0	0	152	0	0
Summa bank-, och räntekostnader		82 000	72 000	67 600	68 000	66 301
Resultat före avskrivning och avsättning till						
	yttre fond	372 000	399 500	257 822	403 800	326 162
<i>Amortering avgår från detta belopp om fn. 234 036kr/ år</i>						
7821	Avskrivning byggnader	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
7823	Avskrivning fiber	0	0	4 625	4 625	9 000
Summa avskrivningar		100 000	100 000	104 625	104 625	109 000
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		72 000	99 500	153 197	99 175	217 162
Summa kostnader		586 000	586 000	586 008	586 000	586 008

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.

