

ÅRSREDOVISNING

2023

Bostadsrättsföreningen

Gullbernahult 2

769633-8164

DAGORDNING

§15 Stadgarna

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 2023

Styrelsen för Brf Gullbernahult 2 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. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.”

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 i utan tidsbegränsning. §1, Brf Gullbernahult 2:s stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-27

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-09-22

Nuvarande stadgar registrerades 2021-10-15

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Lind McColgan	2024
Olimpia Alexe	2024
Johan Torrico	2025
Philip Lundbäck	2025
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anni-Frid Johannesson	2025
Katja Stranne	2024
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson	2024
Ekonomitjänst B. Danielson AB	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helene Torrico	2024
Emelie Stensson	2024

Föreningen tecknas av styrelsen. Firman tecknas alternativt av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12st protokollförda möten utöver föreningsstämma, extrastämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-23, och 11st hushåll var representerade på stämman.



STYRELSEN HAR ORDET

Sakta men säkert kommer vår förening närmare den förening vi alla skulle ha från början, med de bostäder och de gemensamma utrymmen som vi betalade för. Det är mycket som ingår i förvaltningen av en förening och styrelsen har delgett relevant information samtliga medlemmar genom informationsbrev eller meddelanden via e-post. Av det som har hänt under år 2023 vill styrelsen nämna följande:

- Nya vattenledningar och ny vattenmätare har äntligen installerats efter ett gediget och flerårigt arbete från föreningens styrelser. Nya relationsritningar och asfaltering förväntas bli klara under våren 2024.
- Överbesiktning. Styrelsen har haft en del arbete i och med det att Svensk Husproduktion har invänt mot efterbesiktningen som ägde rum under våren 2023. Eftersom vår förening och Svensk Husproduktion inte delar samma uppfattning kring det som står i utlåtandet gällande efterbesiktningen behöver en överbesiktning ske för att kunna komma vidare i denna del. Styrelsen vill framföra ett tack till alla medlemmar för visat tålamod och förståelse. Det är inte lätt att hålla räkningarna såvitt det gäller antal efterbesiktningar och planeringar för åtgärder samt göra sig tillgänglig.
- Avgifterna. På grund av rådande omständigheter avseende räntor och då låneomsättning skulle ske redan i januari 2024 blev styrelsen tvungen att besluta om höjning av månadsavgiften från och med januari 2024.
- Vinterfallsprovning av värmesystem i föreningen har beställts eftersom rumstemperaturerna fortfarande upplevs som ojämna samt då energiklassningen varit ej som utlovad vid föregående utfall. Mätningen har genomförts under januari – februari 2024.
- Samfälligheten. Arbetet med samfälligheten har påverkats av flera faktorer bland annat arbetet med de nya vattenledningarna, men sammanträde hos Lantmäteriet är planerat till våren 2024.
- 5-årsbesiktningen. Arbetet har påbörjats och medlemmarna kommer att få mer information under april 2024



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos IF Skadeförsäkringar.

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 tilläggförsäkring, 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 Gullbernahult 86 i Karlskrona kommun, med adress Fruktvägen 1-11, 13-21 samt 23-33, 371 54 Karlskrona. Byggnaden färdigställdes år 2018.

LÄGENHETSFÖRDELNING

4 rok	17 st	100 kvm
Totalt:	17 st	1700 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023 1st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2022, 4st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	27 st (varav 17 st som är knutna till bostäderna)
Carport	17 st (samtliga platser har laddbox för elbil)
Total tomtarea	6 658 kvm
Total BOA (bostadsarea)	1 700 kvm

TAXERINGSPER INFORMATION

Årets taxeringsvärde	28 090 000 kr
Varav markvärde	5 627 000 kr
Varav värde, bostäder	22 463 000 kr

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

Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriade i 15 år. Detta gäller dock endast taxeringsenhet mark och taxeringsenhet bostadsbyggnad.



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	PH Konsult & Förvaltning AB

Enligt stämmobeslut har styrelsen 17 000 kr att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2022
Energideklaration	2021
Radonmätning	2020

HISTORIK

Installation av värmereglering	2021
Installation av laddboxar i carport	2022
Målning av golv i miljörum	2023

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	0 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	11 875 kr
--------------------	-----------

2023 Golv i miljörum

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 gör ett gott räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 130 038kr.

Föreningen gör avskrivningar om 425 417kr, och sätter av 50 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 amorterar 199 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

I budget för 2023 beslutades om avgiftshöjning till 5035kr/mån/lgh från och med 2023-01-01 för att säkerställa marginalerna i en orolig tid.

Inför 2024 höjs avgiften med 5% för att säkra ökade räntekostnader i och med låneomsättning i slutet av januari månad.

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 85 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 473 297kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 249 197kr. Budget visar en förlust om -309 100kr.

Den budgeterade förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

Under 2023 påbörjas avskrivning på laddboxinfrastruktur. Avskrivningstid är 10 år.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2024-01-30	1,76%	7 499 750 kr	199 000
Stadshypotek	2027-01-30	1,44%	4 222 500 kr	
Stadshypotek	2025-01-30	1,18%	4 222 500 kr	0
Stadshypotek	2026-01-30	1,18%	7 250 000 kr	0
			23 194 750 kr	199 000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång 1,39%

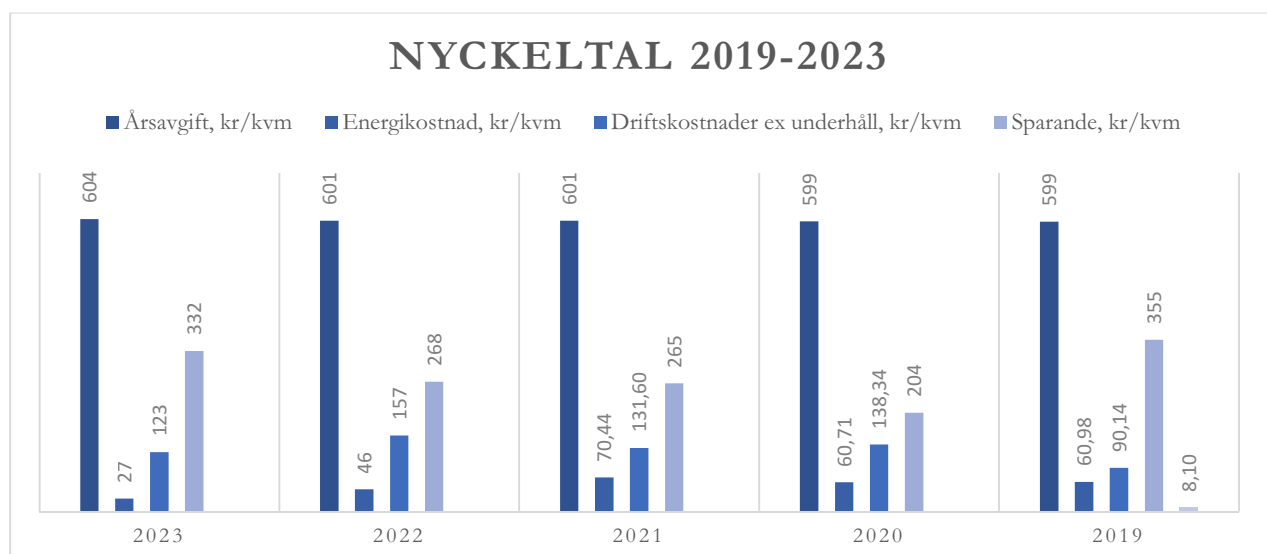
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 15 695 000 kr

Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 7 499 750 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 138 575	1 121 280	1 138 660	1 104 458	1 097 903
Årsavgift, kr/kvm	604	601	601	599	599
Andel årsavgift, % av nettoin.	90	91	91	91	91
Ränteintäkt, kr/kvm	1	0	0	0	0
Elförbrukning, kr/kvm	12	13	9	8	4
Vatten, kr/kvm	15	32	61	52	57
Energikostnad, kr/kvm	27	46	70	61	61
Sopphantering, kr/kvm	18	18	13	14	14
Räntekostnad, kr/kvm	193	196	202	224	200
Drift ex underhåll, kr/kvm	123	157	132	138	90
Taxeringsvärde, kr/kvm	13 214	13 214	13 214	-	-
Yttre fond, kr/kvm	179	150	100	100	50
Avskrivning, kr/kvm	256	250	250	250	252
Årets resultat, kr	130 038	29 585	25 870	-78 331	174 500
Likviditetsöverskott, kr	564 455	455 002	451 287	347 086	603 213
Total låneskuld, kr	23 194 750	23 393 750	23 593 750	23 791 750	23 990 750
Skuldsättning, kr/kvm	13 644	13 761	13 878	13 995	14 112
Räntekänslighet, %	20%	21%	21%	22%	22%
Nettoskuldsättning, kr/kvm	12 743	13 107	13 092	13 486	13 764
Kassabehållning, kr/kvm	901	654	669	510	348
Sparande, kr/kvm	332	268	265	204	355
Balansomslutning, kr	60 633 378	60 761 383	60 914 057	61 061 662	61 267 894
Soliditet, %	61	61%	61%	61%	61%
Likviditet, %	21	277%	13%	12%	9%



SPARANDE:

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

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

SKULDSÄTTNING:

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

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

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

RÄNTEKÄNSLIGHET:

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

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

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

ENERGIKOSTNAD:

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

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

DRIFTSKOSTNAD:

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

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

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

NETTOOMSÄTTNING

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

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	36 915 000	255 000	-68 479	29 585
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0		
Balanseras i ny räkning			29 585	-29 585
Årets resultat				130 038
Belopp vid årets utgång	36 915 000	305 000	-88 894	130 038

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-88 894 kr
Årets resultat	130 038 kr
Summa	41 144 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Årets fondavsättning enligt budget	-85 000 kr
Ianspråktagande av fond	11 875 kr
Balanseras i ny räkning	114 269 kr
Summa	41 144 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	1 138 575	1 121 280
Hysesintäkter, garage		4 036	0
Summa rörelseintäkter		1 142 611	1 121 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-208 754	-267 317
Planerat underhåll		-11 875	0
Löpande reparationer		0	-71 221
Övriga kostnader	3	-28 828	5 894
Avskrivningar	5	-434 417	-425 417
Summa rörelsekostnader		-683 874	-758 061
Rörelseresultat		458 737	363 219
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 083	0
Räntekostnader		-329 782	-333 634
Summa finansiella poster		-328 699	-333 634
Resultat efter finansiella poster		130 038	29 585
Resultat före skatt		130 038	29 585
Årets resultat		130 038	29 585



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		58 891 453	59 316 870
Laddboxar		110 700	239 400
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		59 002 153	59 556 270
Summa anläggningstillgångar		59 002 153	59 556 270
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		68 562	63 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 396	29 796
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		99 958	93 239
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 531 267	1 111 874
<i>Summa kassa och bank</i>		1 531 267	1 111 874
Summa omsättningstillgångar		1 631 225	1 205 113
SUMMA TILLGÅNGAR		60 633 378	60 761 383



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		36 915 000	36 915 000
Fond för yttre underhåll		305 000	255 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		37 220 000	37 170 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-88 894	-68 479
Årets resultat		130 038	29 585
<i>Summa fritt eget kapital</i>		41 144	-38 894
Summa eget kapital		37 261 144	37 131 106
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		15 695 000	23 194 750
Summa långfristiga skulder		15 695 000	23 194 750
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		7 499 750	199 000
Leverantörsskulder		23 968	78 314
Övriga skulder		3 313	3 460
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		150 203	154 753
Summa kortfristiga skulder		7 677 234	435 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 633 378	60 761 383



Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	458 737
Erhållna bidrag	119 700
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	434 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 012 854

Erhållen ränta	1 083
Erlagd ränta	-329 782
	-328 699

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	684 155
---	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-6 719
Förändring av rörelseskulder	-59 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten	618 393

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	-199 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-199 000

Årets kassaflöde	419 393
Likvida medel vid årets början	1 111 874
Likvida medel vid årets slut	1 531 267



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	1 027 140	1 021 020
Årsavgifter vatten	95 474	97 836
Övriga intäkter	4	0
Pantavgift	483	966
Överlåtelseavgift	2 415	1 208
El	13 059	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Kravavgifter	0	250
Summa	1 138 575	1 121 280
Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-33 500	-22 734
Fastighetsförsäkring	-29 796	-22 660
Förvaltning, administrativ	-30 782	-29 748
Förvaltning Teknisk förvaltning	-15 528	-15 000
Möteskostnader	-3 781	-2 864
OVK	0	0
Revision	-3 750	-2 625
Snöröjning	-35 250	-55 500
Sophantering	-31 127	-30 377
Vatten och avlopp	-25 240	-55 209
Övriga besiktningar	0	30 600
Summa	-208 754	-206 117
Not. 3 Övriga kostnader		
Bankkostnader	-464	-233
Bolagsverket	-800	-800
Konsultarvode	-6 101	-2 047
Kontorsmaterial	-216	0
Kopieringskostnader	-1 649	-1 594
Kreditupplysningar	0	-1 050
Lämnade bidrag och gåvor	-259	-398
Övriga fastighetskostnader	-19 339	12 016
Summa	-28 828	5 894



Not. 4 Materiella anläggningstillgångar

Mark	10 005 000	10 005 000
Anskaffningsvärde Byggnader	51 050 000	51 050 000
Ackumulerade avskrivningar	-1 738 130	-1 312 713
Årets avskrivningar	-425 417	-425 417
Laddboxar	239 400	239 400
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Bidrag	-119 000	0
Årets avskrivning	-9 000	0
Summa	59 002 853	59 556 270

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	24 140 000	24 140 000
Summa ställda säkerheter	24 140 000	24 140 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF GULLBERNAHULT 2

Karlskrona 2024

Åsa Lind McColgan
Ordförande

Olimpia Alexe

Johan Torrico

Philip Lundbäck

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2024 - 05 - 23

Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF GULLBERNAHULT 2 Sverige

Signerat med E-signering

Åsa Lind McColgan
Styrelseordförande
mamacare.asa@gmail.com

2024-04-30 15:33:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.105.20

Signerat med E-signering

Olimpia Alexe
Styrelseledamot
olimpia.alex@gmail.com
+46722301514
8203090603

2024-05-12 20:38:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.253.116.68

Signerat med E-signering

Johan Torrico
Styrelseledamot
johan.torrico@me.com

2024-04-30 13:16:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.86.106.157

Signerat med E-signering

Philip Lundbäck
Styrelseledamot
philip.lundback@gmail.com
199006153879

2024-05-13 06:42:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.45.55

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF GULLBERNAHULT 2, 769633-8164

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Gullbernahult 2 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:

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorerna 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 revisorerna 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. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

UTTALANDE:

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gullbernahult 2 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

REVISORERNAS ANSVAR:

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

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

UTTALANDE:

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



Berit Danielson
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
3021	Årsavgifter	1 078 497	1 027 140	1 021 020	1 020 916	1 021 020
3111	Vatten moms	85 000	85 000	97 836	85 000	112 406
	Intäkt, elförbrukning laddboxar	15 000	15 000	0	0	0
3220	Pantförskrivningsavgift	1 000	1 000	966	0	2 853
3290	Överlåtelseavgift	3 000	3 000	1 208	0	2 380
3540	Faktureringsavgifter	0	0	250	0	0
3740	Öresavrundning	0	0	1	0	1,00
Summa intäkter		1 182 497	1 131 140	1 121 280	1 105 916	1 138 660

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4140	OVK	0		30 600	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	7 875
	Övriga besiktningkostnader	100 000	100 000	0	25 000	0
Summa obligatoriska besiktningar		100 000	100 000	30 600	25 000	7 875
4110	Fastighetsskötsel	5 000	15 000	0	75 000	0
4781	Förvaltningsavtal, ekonomi/administration	32 500	30 000	29 748	40 000	86 271
4780	Teknisk förvaltning / felanmälan	16 000	15 000	15 000	15 000	8 750
6482	Adm. Förvaltning, extra debitering	0	0	0	0	1 500
6487	Pantförskrivning	0	0	0	0	2 381
6486	Överlåtelseavgift	0	0	0	0	1 190
6488	Avgift andrahandsuthyrning	0	0	0	0	1 183
5164	Snöröjning	40 000	40 000	55 500	10 000	39 389
Summa bevakning, skötsel och förvaltning		93 500	100 000	100 248	140 000	140 664
4301	Löpande reparationer	15 000	15 000	71 221	5 000	9 160
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		15 000	15 000	71 221	5 000	9 160
4011	Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	0	0	0	0	4 636
4611	El, fastighet	25 000	35 000	22 734	15 000	15 487
4630	Vatten (summa ex moms)	94 000	85 000	55 209	85 000	104 253
4640	Sophämtning, ev. container mm	31 000	23 000	30 377	23 000	22 940
4711	Försäkring	31 500	27 000	22 660	26 500	26 739
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	2 500	12 343	2 500	1 049
5460	Förbrukningsmaterial	500	500	0	500	0
6061	Kreditupplysning / UC	500	500	1 050	500	700
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	0	1 000	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader	5 000	5 000	2 864	5 000	977
6490	Registreringsavgift, övrigt	800	800	800	1 000	1 700
6520	Tryckning, kopiering	1 500	1 500	1 594	1 500	0
6550	Konsultarvoden	0	0	2 047	0	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	398	0	0
6994	Kostnader tidigare år, ej omförda på rätt år	0	0	-24 359	0	0
Summa löpande driftskostnader		196 300	182 300	127 717	161 500	178 481
6421	Revisionsarvode	3 800	3 000	2 625	2 500	-750
6410	Arvode	17 000	17 000	0	17 000	3 500
7510	Arbetsgivaravgifter	5 950	5 950	0	5 100	2 199
7311	Ersättning för sammanträden	0	0	0	0	3 500
Summa arvode och revision		26 750	25 950	2 625	24 600	8 449
6570	Bankavgifter	1 750	1 750	233	1 750	152
8410	Räntor	500 000	335 000	333 634	341 000	342 593
Summa bank-, och räntekostnader		501 750	336 750	333 867	342 750	342 745
Resultat före avskrivningar och avsättning till yttre		249 197	371 140	455 002	407 066	451 286

Från detta belopp avgår amortering om 199 000 kr/år

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12	2022 1/1-31/12	2021 1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
7820	Avskrivning byggnader	425 417	425 417	425 417	425 417	425 417
7823	Avskrivning laddbox	47 880	9 000	0	0	0
Summa avskrivningar		473 297	434 417	425 417	425 417	425 417
8874	Avsättn.föreningens rep.fond	85 000	85 000	0	50 000	
Summa avsättning yttre fond		85 000	85 000	0	50 000	0
Överskott / Underskott		-309 100	-148 277	29 585	-68 351	25 869
Summa kostnader		1 182 497	1 131 140	1 121 280	1 105 916	1 138 660

Angående konto för avskrivning byggnad

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

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 för avsättning till föreningens yttre repareringsfond

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.

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se