

ÅRSREDOVISNING



2023 / 2024

Bostadsrättsföreningen

STÄRKELSEN

769623-4934

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2023-2024

Styrelsen för Brf Stärkelsen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30

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 bostaden och dess trädgård 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. 2–9	Förvaltningsberättelse
s. 10	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 11	Resultaträkning
s. 12-13	Balansräkning
s. 14	Kassaflödesanalys
s. 15-16	Noter
s. 17	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 åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning
§1, Brf Stärkelsen stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011
Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m
Annelie Ahmt, ordförande	2024-2025
Maj Christiansson, vice ordförande	2023-2024
Mattias Söderlund, sekreterare	2024-2025
Styrelsesuppleanter	
Ivan Ragell	2023-2024
Revisor	
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2023-2024
Valberedning	
Srdjan Kostic, sammankallande	2023-2024

Styrelsen stödjer valberedningen i arbetet, då det vid den förra årsstämman inte fanns någon ytterligare medlem som var intresserad av att ingå valberedningen

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

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

Fastighetsbeteckning	Adress	Lgh-nr	Taxeringsvärde	Varav byggnadsvärde
Stärkelsen 20	Lyckåstrandvägen 10 A	D13	2 650 000	2 142 000
Stärkelsen 19	Lyckåstrandvägen 10 B	D12	2 634 000	2 142 000
Stärkelsen 18	Lyckåstrandvägen 10 C	D11	2 654 000	2 142 000
Stärkelsen 17	Lyckåstrandvägen 12 A	C10	2 540 000	2 018 000
Stärkelsen 16	Lyckåstrandvägen 12 B	C9	2 442 000	1 955 000
Stärkelsen 15	Lyckåstrandvägen 12 C	C8	2 462 000	1 955 000
Stärkelsen 14	Lyckåstrandvägen 14 A	B7	2 461 000	1 955 000
Stärkelsen 13	Lyckåstrandvägen 14 B	B6	2 442 000	1 955 000
Stärkelsen 12	Lyckåstrandvägen 14 C	B5	2 540 000	2 018 000
Stärkelsen 11	Lyckåstrandvägen 16 A	A4	2 625 000	2 167 000
Stärkelsen 10	Lyckåstrandvägen 16 B	A3	2 604 000	2 167 000
Stärkelsen 9	Lyckåstrandvägen 16 C	A2	2 604 000	2 167 000
Stärkelsen 8	Lyckåstrandvägen 16 D	A1	2 625 000	2 167 000
Stärkelsen 7	Lyckåstrandvägen 9A-E	E14-18	7 095 000	5 460 000

Föreningens fastigheter förvärvades genom köp av Mörebyggen AB. Lagfarter erhöles för etapp 1 2013-06-28, och för etapp 2 2014-07-18

Årets taxeringsvärde	40 378 000 kr
Varav markvärde	7 968 000 kr
Varav värde, bostäder	32 410 000 kr

Kommunal fastighetsavgift för bostäder i småhus är för närvarande 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 9 525kr/år per fastighet för 2024
Taxeringsvärdena gäller från 2022-01-01

LÄGENHETSFÖRDELNING

3 rok, 80 kvm	5 st	
4 rok, 116 kvm	4 st	
4 rok, 121,5 kvm	5 st	
<u>5 rok, 133,5 kvm</u>	<u>4 st</u>	
Totalt:	18 st	2005,5 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



EKONOMISK OCH TEKNISK FÖRVALTNING

PH Konsult & Förvaltning AB, Karlskrona har ansvarat för den ekonomiska förvaltningen för tiden 2023-07-01—2024-06-30.

HSB Sydost AB, Karlskrona har ansvarat för den tekniska förvaltningen (fastighetsskötsel) för tiden 2023-07-01—2024-06-30.

AVTAL – SNÖ- OCH HALKBEKÄMPNING

HSB Sydost, Karlskrona, har ansvarat för snö- och halkbekämpning för tiden 2023-11-01-2024-03-31.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda möten inklusive bokslutsmöte och konstitutionsmöte.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen har under verksamhetsåret gett ut medlemsinformation 10 gånger.

MEDLEMSAKTIVITETER

Lördagen den 26 augusti 2023 var vi 19 vuxna och 2 barn som träffades i föreningens sommarfest på grönområdet mellan hus 10 C och 12 A. Vi var några som hjälpte åt att både sätta upp och ta ner partytältet. Eftermiddagen bjöd på kulturinslag av olika slag. Paul Hammarin, ordförande i Lyckeby Gille, berättade om Lyckå och Lyckeby historia.

Nästa kulturinslag var att få njuta av fin musik framförd av Caroline Stigsdotter, sång och Kim Bengtsson, gitarr. Därefter bjöds det på korv & bröd, kaffe, glass och jordgubbar.

Vi fick en härlig, solig och varm eftermiddag tillsammans med många härliga historier och skratt.

Torsdagen den 7 december 2023 arrangerades en medlemsträff, vi var 12 vuxna och 3 barn som bjöds på glögg, lussekatter, pepparkakor och godis. Temat för kvällen var information från styrelsen om vad som ingår i våra avtal för ekonomisk och teknisk (fastighetsskötsel) förvaltning. Medlemmarna lämnade synpunkter i samband med genomgången av avtalen.

Arbetsdag/medlemsträff var planerad till 2024-05-11, men fick tyvärr ställa in på grund av väderleken samt få anmälningar.

TRIVSELREGLER

Styrelsen har under detta verksamhetsår påmint bostadsrättsinnehavarna om att ta del och följa utgivna trivselregler.

NYA MEDLEMMAR UNDER VERKSAMHETSÅRET

Inga nya medlemmar har tillkommit under verksamhetsåret.

E-POSTADRESS TILL FÖRENINGEN

Föreningen har en e-postadress som medlemmarna kan använda för att komma i kontakt med styrelsen samt skicka in ärenden till styrelsemöten.

Föreningens e-postadress. styrelsen@brfstarkelsen.se



ÅRSSTÄMMAN 2023

Årsstämman genomfördes 2023-10-11, kl 18.00-cirka 20.00, plats Folkets Hus i Lyckeby.

Årsstämman valde Peter Hidnäs, PH Konsult & Förvaltning AB, Karlskrona till att leda stämman. Annelie Ahmt valdes till sekreterare. Sven Stenarson och Gun Lindgren valdes till justerare.

21 medlemmar deltog på årsstämman. Antal röstberättigade var 16 utav 18 bostadsrättsinnehavare, varav 1 via fullmakt.

Årsstämman avslutades med smörgåstårta och kaffe.

Årsmötesprotokoll tillsammans med röstlängd har delats ut till samtliga bostadsrättsinnehavare.

JULGÅVA

Styrelsen beslutade att även detta verksamhetsår dela ut en julgåva till bostadsrättsinnehavarna. Denna gången blev det en ljuslykta med en hälsning om God Jul och Gott Nytt År.

MÅNADSAVGIFTEN

Månadsavgiften har under verksamhetsåret 2023-2024 varit oförändrad.

AUTOGIRO

Föreningens medlemmar har möjlighet att betala månadsavgiften via autogiro, vilket har handlagts av PH Konsult & Förvaltning, Karlskrona. Även om ni valt autogiro så kommer ni att få månadsavier via e-post

MÅNADSAVIER VIA E-POST

Från juli 2023 har PH Konsult & Förvaltning AB distribuerat månadsavierna digitalt, via e-post, istället för på papper till samtliga bostadsrättsinnehavare.

ÖVERENSKOMMELSE MED KARLSKRONA KOMMUN, KARLSKRONA VATTENVERK

Ordföranden har för bostadsrättsföreningens räkning tecknat en överenskommelse med chefen för Karlskrona Vattenverk, Karlskrona kommun. Överenskommelsen innebär att från och med 2022-01-01 och tills vidare så kommer Karlskrona Vattenverk att betala 2/3 av den totala kostnaden för röjningen av sly längs med ån utanför bostadsrätterna 10 A -14 C. Detta innebär en stor besparing för bostadsrättsföreningen då kostnaden tidigare belastat föreningens ekonomi.

SERVICE AV FJÄRRVÄRMEANLÄGGNINGAR SAMT BYTE AV EN DEL MÄTARE

Bostadsrättsföreningen har sedan år 2016 ett gemensamt serviceavtal med Affärsverken, Karlskrona, för fjärrvärmeanläggningarna i bostadsrätterna. Serviceavtalet innebär att Affärsverken en gång per år ska utföra service av anläggningarna. Denna service har genomförts i 17 av 18 bostadsrätter 2023-12-01. En bostadsrätt var inte tillgänglig. Detta har inneburit att Affärsverken har varit ute vid annat tillfälle för att genomföra servicen i den bostadsrätten. I en del bostadsrätterna har Affärsverken bytt ut mätare.



OVK- BESIKTNING

Ny OVK -besiktning har genomförts av bostadsrätterna 10 A-C, 12 A-C, 14 A-C och 16 A-D, 2024-05-15 genom Karlskrona Ventilationsservice som återkommer med eventuella åtgärder efter semesterperioden.

GRANNSAMVERKAN MOT BROTT

Skyltar för ”Grannsamverkan mot brott” är uppsatta på ett flertal platser inom området, vid t ex parkering och passage genom området.

AVTAL – BEVAKNING

Styrelsen har tecknat avtal (0-avtal= avgiftsfritt) med QSG-Bevakning, Karlskrona.

PARKERINGSFÖRBUD – ZON

Parkeringsförbud – Zon råder inom föreningens område. Det är däremot tillåtet att stanna utanför respektive bostadsrätt för att lasta in och ur bilen.

PARKERINGSPLATSER

Styrelsen har beslutat att utöver att varje hushåll har ett garage som ingår i månads-avgiften så har även varje hushåll en parkeringsplats. Övriga parkeringsplatser ska om möjlighet vara parkering för vänner och bekanta. Parkeringsplatserna ska inte användas som uppställningsplats för fordon. Hänvisning till Zon-parkering.

LADDNING AV ELBIL VID FÖRENINGENS LADDSTOLPAR

Inom föreningen finns det fyra platser för laddning av elbil mot avgift. Platserna är endast till för elbil under tid då laddning pågår, ej parkering. Tillgång till att ladda elbil görs genom kvitterad tagg. PH Konsult & Förvaltning AB, Karlskrona är ansvariga för avläsning av laddningstid, (förbrukningen av el) samt fakturering.

EL – FAST AVGIFT

Den fasta avgiften för el, 250 kronor (schablon) per månad belastar numera föreningens gemensamma konto.

ELFÖRBRUKNING I GARAGE

Styrelsen har beslutat att från och med 1 juli 2017 ska varje enskild bostadsrättsinnehavare debiteras för elförbrukning i respektive garage. Denna kostnad har tidigare belastats föreningens gemensamma konto. Anledningen till beslutet är att förbrukningen för respektive bostadsrättsinnehavare ser väldigt olika ut. Debitering av elförbrukning kommer att genomföras en gång per år under kvartal 3. Avgiften för förbrukad el är belagd med moms, 25 %.

VATTENAVGIFT

Vattenavläsning genomförs av bostadsrättsinnehavarna var tredje månad. Debitering av vattenförbrukning sker i efterskott, regleras via avin för månadsavgiften. Vattenförbrukning avser endast förbrukningen i respektive bostadsrätt. Avgiften för förbrukat vatten är belagd med moms, 25 %. Den fasta avgiften för vatten belastar föreningen.

SOPRUM – MILJÖRUM

Under verksamhetsåret har sorteringsskyltar anslagits i miljörummet för att hjälpa till så att sopor sorteras i rätt avfallskärl.

Eftersom stora delar av föreningens utlåning av redskap finns i miljörummet så finns det nu även skylt vad som gäller vid utlåning/återställning av redskapen samt en bokningslista.

UPPSÄTTNING AV RÄCKE

På begäran från bostadsrättsinnehavarna i bostadsrätterna 9 A-E så har ett räcke satts upp vid trappan 9 E, vid gången längs med planteringen av lagerhägg och det ena garages baksida.

RENGÖRING AV TAK

Företaget Washlink i Kalmar, har under slutet av augusti och börja av september tagit bort mossa från samtliga hustak genom borstning samt lagt på medel som ska se till att hålla undan för ny mossbildning.

SKYLT ”SAKTA NER”

Skylt ”Sakta ner” ska uppmana alla till att begränsa hastigheten som är 20 km inom bostadsrättsföreningens område. Styrelsen har uppmärksammat att hastigheten varit alldeles för hög vid både in- och utfart från bostadsrättsföreningens område. Skylten är digital och är uppsatt på belysningsstolpe utanför bostadsrätten 12 A.

VALBEREDNINGEN

Valberedare Srdjan Kostic har tillsammans med styrelsen kommit överens om att en intresseanmälan skickas ut tillsammans med medlemsinformation i juni 2024. Alla bostadsrättsinnehavare har då möjlighet att visa intresse för att arbeta i föreningens styrelse.

SLUTORD

Under verksamhetsåret som gått har styrelsen haft fokus på att utreda icke godkänd OVK besiktning.

Styrelsens uppdrag har under verksamhetsåret varit att se till att vara uppdaterad på de förändringar som sker, leda bostadsrättsföreningen framåt, där viktiga faktorer är ekonomi, ordning och reda och framför allt en säker och trivsam boendemiljö.

Styrelsen har även värnat om den arkitektoniska och estiska miljön inom föreningen.

Styrelsen vill passa på att tacka de medlemmar som varit engagerade med att utföra arbeten inom föreningen, för att på så sätt hålla nere föreningens kostnader, vilket kommer alla medlemmar till del.

Styrelsen tackar för det förtroende som föreningsstämmans medlemmar gav oss att få möjlighet att bilda styrelse och att verka under verksamhetsåret.

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023-2024	2022-2023	2021-2022	2020-2021	2019-2020
Nettoomsättning	1 408 721	1 371 848	1 313 718	1 373 905	1 314 488
Årsavgift, kr/kvm (lgh)	702	686	657	686	629
Andel årsavgift, % av nettoom.	100	100	100	100	100
Räntekostnad, kr/kvm	250	188	169	175	174
Ränteintäkt, kr/kvm	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Driftskost. ex underhåll, kr/kvm	216	154	177	164	156
Taxeringsvärde, kr/kvm	20 134	20 134	15 929	15 929	15 929
Behållning yttre fond, kr/kvm	-54	137	87	255	205
Avskrivning, kr/kvm	104	95	95	95	95
Årets resultat, kr	98 956	-127 054	283 591	-100 322	344 269
Årets likviditetsöverskott, kr	307 928	63 244	473 889	89 976	534 567
Total låneskuld, kr	26 757 850	27 163 450	27 540 300	27 945 900	28 351 000
Skuldsättning, kr/kvm	13 339	13 541	13 729	13 931	14 133
Nettoskuldsättning, kr/kvm	12 679	12 653	12 583	12 844	13 108
Räntekänslighet, %	19%	15%	16%	16%	17%
Kassabehållning, kr/kvm	660	888	1 146	1 087	1 025
Sparande, kr/kvm	154	32	236	45	266
Balansomslutning, kr	50 456 225	51 186 486	51 698 760	51 769 360	51 831 147

BELÅNING

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Swedbank	2027-01-25	3,71	5 825 500	61 000
Swedbank	2025-02-25	1,00	5 825 500	61 000
Swedbank	2026-06-17	1,05	3 531 250	100 000
Swedbank	2028-05-24	1,23	4 007 800	41 800
Swedbank	2030-05-24	1,32	4 007 800	41 800
Swedbank	2032-05-25	3,21	3 560 000	100 000
			26 757 850	405 600

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	21 510 000	275 089	1 720 255	-127 064
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-483 750	483 750	
Balanseras i ny räkning			-127 054	127 054
Årets resultat, kr				98 956
Belopp vid årets utgång	21 510 000	-108 661	1 976 951	98 956

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 976 951 kr
Årets resultat	98 956 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-100 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	1 975 907 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	1 975 907 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

	Not.	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	1 408 721	1 371 848
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 408 721	1 371 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-432 844	-308 027
Planerat underhåll		0	-483 750
Löpande reparationer		-68 844	-18 439
Övriga kostnader	3	-51 840	-92 299
Personalkostnader	4	-46 317	-28 407
Fastighetsavgift/skatt		0	0
Avskrivningar	5	-208 972	-190 298
Summa rörelsekostnader		-808 817	-1 121 220
Rörelseresultat		599 904	250 628
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	5
Räntekostnader		-500 948	-377 687
Summa finansiella poster		-500 948	-377 682
Resultat efter finansiella poster		98 956	-127 054
Resultat före skatt		98 956	-127 054
Årets resultat		98 956	-127 054

Balansräkning

	Not.	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	5		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		49 014 583	49 204 881
Laddboxar		74 697	153 371
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		49 089 280	49 358 252
Summa anläggningstillgångar		49 089 280	49 358 252
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	3 559
Övriga fordringar		43 120	43 120
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		43 120	46 679
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 323 825	1 781 555
<i>Summa kassa och bank</i>		1 323 825	1 781 555
Summa omsättningstillgångar		1 366 945	1 828 234
SUMMA TILLGÅNGAR		50 456 225	51 186 486

Balansräkning

	Not.	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 510 000	21 510 000
Fond för yttre underhåll		-108 661	275 089
<i>Summa bundet eget kapital</i>		21 401 339	21 785 089
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 976 952	1 720 255
Årets resultat		98 956	-127 054
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 075 908	1 593 201
Summa eget kapital		23 477 247	23 378 290
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		20 587 750	20 932 350
Summa långfristiga skulder		20 587 750	20 932 350
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		6 170 100	6 231 100
Leverantörsskulder		32 713	18 565
Förskottsbetalade avgifter		133 109	115 344
Deposition laddtagg		3 000	2 500
Övriga skulder		0	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52 306	508 337
Summa kortfristiga skulder		6 391 228	6 875 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 456 225	51 186 486

Kassaflödesanalys

2023-2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	599 904
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	208 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	808 876

Erhållen ränta	0
Erlagd ränta	-500 948
	-500 948

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	768 549
---	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	3 559
Förändring av rörelseskulder	514 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-257 730

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	-405 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-405 600

Årets kassaflöde	-457 730
Likvida medel vid årets början	1 781 555
Likvida medel vid årets slut	1 323 825

Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	1 375 116	1 375 116
Vattenförbrukning	58 690	45 744
El och fjärrvärme	-40 500	-53 248
Överlåtelseavgifter	0	3 728
Övriga fakturerade kostnader	1 000	0
El, 25% moms (laddinfrastruktur)	14 310	0
Öres- och kronutjämning	5	8
Kravavgifter	100	500
Summa	1 408 721	1 371 848

Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	-124 080	-66 987
Fastighetsel	-39 886	-23 638
Fjärrvärme, serviceavtal	-14 340	-14 130
Vatten och avlopp	-80 582	-71 468
Sophantering	-24 277	-23 481
Fastighetsförsäkring	-33 987	-36 529
Förvaltning, administrativ	-32 880	-31 674
Revision	-3 750	-3 750
Snöröjning	-68 423	-17 550
Möteskostnader	-10 639	-8 344
Sotning	0	-10 476
Summa	-432 844	-308 027

Not. 3 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-33 339	-50 154
Förbrukningsmaterial	-8 267	-3 736
Kontorsmaterial	-514	-1 145
Porto	0	-131

Kopieringskostnader	-1 900	-1 934
Konsultarvode	-2 438	-26 531
Bankkostnader	-2 034	-2 039
Lämnade bidrag och gåvor	-738	-4 065
Hemsida	-1 122	-921
Kreditupplysning	0	-700
Abonnemang uppkoppling, 3 laddboxar	-1 488	-943
Summa	-51 840	-92 299

Not. 4 Löner och arvode

Löner och styrelsearvode

Styrelsearvode	-39 375	-24 150
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-39 375</i>	<i>-24 150</i>

Sociala kostnader och pensionskostnader

Sociala kostnader och pensionskostnader	-6 942	-4 257
---	--------	--------

Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner

	<i>-46 317</i>	<i>-28 407</i>
--	----------------	----------------

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Förvärv av fastigheterna Kna Stärkelsen 8-14	10 500 000	10 500 000
Förvärv av fastigheterna Kna Stärkelsen 7 och 15-20	16 500 000	16 500 000
Byggnader	23 787 265	23 787 265
Ackumulerade avskrivningar	-1 582 384	-1 392 086
Årets avskrivningar	-190 298	-190 298
Laddboxar	153 371	153 371
Bidrag	-60 000	0
Årets avskrivning	-18 674	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Summa	49 089 280	49 358 252

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	29 300 000	29 300 000
Summa ställda säkerheter	29 300 000	29 300 000


UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF STÄRKELSEN

Lyckeby 2024-08-27


Annelie Ahmt, ordförande


Maj Christiansson


Mattias Söderlund

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Enhovda 2024-09-03


Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stärkelsen. Org-nr 769623-4934.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Stärkelsen för år 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 juni 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 Stärkelsen för år 2023-07-01 – 2024-06-30.

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.

2(2)

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
Av föreningen utsedd revisor

BUDGET

		Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024-2025	2023-2024	2022/2023	2022-2023	2021/2022
		1/7-30/6	1/7-30/6	1/7-30/6	1/7-30/6	1/7-30/6
Konto	Kontotext	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	1 375 000	1 375 000	1 375 124	1 375 000	1 317 840
3650	Vattenförbrukning	55 000	55 000	45 744	55 000	47 244
3120	El och fjärrvärme	-54 000	-54 000	-53 248	-54 000	-54 000
3121	El 25% moms	0	0	0	0	54
3290	Överlåtelseavgift	2 000	2 000	3 728	0	2 380
3590	Övriga fakturerade kostnader	0	0	0	0	0
3540	Fakturaavgift / Påminnelseavgift	0	0	500	0	200
Summa intäkter		1 378 000	1 378 000	1 371 848	1 376 000	1 313 718
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK & ventilationsrengöring	0	0	0	0	30 600
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
	Radonmätning	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	0	0	0	30 600
4301	Löpande reparationer	30 000	30 000	18 439	30 000	36 330
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
4550	Underhåll av huskropp	0	0	483 750	0	0
4130	Sotning / brandskyddskontroll	0	0	10 476	0	0
Summa reparationer, underhåll och obl. kontroller		30 000	30 000	512 665	30 000	36 330
4780	Teknisk Förvaltning	0	0	62 904	83 000	82 500
4781	Ekonomisk Förvaltning	32 000	32 000	31 674	31 000	29 628
6550	Konsultarvoden	20 000	20 000	26 531	20 000	15 518
6490	Bolagsverket	1 000	1 000	0	1 000	1 000
Summa förvaltning och avgifter		53 000	53 000	121 109	135 000	128 646
4611	Fastighetsel	25 000	25 000	23 638	20 000	15 199
4623	Fjärrvärme, serviceavtal	20 000	20 000	14 130	20 000	13 958
4630	Vatten och avlopp	85 000	85 000	71 468	85 000	57 141
4640	Sophämtning, ev. container mm	25 000	25 000	23 481	25 000	24 622
4711	Försäkring	37 000	37 000	36 529	37 000	34 195
4110	Fastighetsskötsel	120 000	120 000	4 083	10 000	43 271
5164	Snöröjning	20 000	20 000	17 550	20 000	15 850
5190	Övriga fastighetskostnader	60 000	60 000	50 154	60 000	55 567
5460	Förbrukningsmaterial	1 000	1 000	3 736	1 000	914
5901	Hemsida	1 000	1 000	921	1 000	759
6061	Kreditupplysning	1 000	1 000	700	1 000	525
6110	Kontorsmateriel	1 000	1 000	1 145	1 000	927
6210	Abonnemang tre laddboxar	1 500	1 500	943	0	0
6250	Porto	200	200	131	0	0
6450	Möteskostnader	5 000	5 000	8 344	5 000	4 844
6520	Kopieringskostnader	2 500	2 500	1 934	2 500	2 096
6993	Lämnade bidrag och gåvor	1 000	1 000	4 065	1 000	2 977
Summa löpande driftskostnader		406 200	406 200	262 952	289 500	272 845
6570	Bankavgifter	3 500	3 500	2 039	3 500	2 479
8410	Räntor	380 000	380 000	377 687	380 000	338 939
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	-5	0	0
Summa bank-, och räntekostnader		383 500	383 500	379 721	383 500	341 418
6410	Styrelsearvode	24 000	24 000	24 150	24 000	23 800
6421	Revision	4 000	4 000	3 750	3 500	2 625
7010	Löner	0	0	0	0	0
7311	Ersättning för sammanträden	0	0	0	0	0
7331	Skattefria bilersättningar	0	0	0	0	0
7510	Sociala avgifter	7 500	7 500	4 257	7 500	3 565
Summa löner, arvoden och övr. ersättningar		35 500	35 500	32 157	35 000	29 990
Resultat före avskrivning och avsättning till fond		469 800	469 800	63 244	503 000	473 889

Amortering avgår från detta belopp om fn. 405 600kr/år

BUDGET

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2022-2023 1/7-30/6	2022-2023 1/7-30/6	2021/2022 1/7-30/6	2022-2023 1/7-30/6	2021/2022 1/7-30/6
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
7821	Avskrivningar	190 500	190 500	190 298	190 500	190 298
7834	Avskrivning laddboxar	30 675	30 675	0	0	0
Summa avskrivningar		190 500	190 500	190 298	190 500	190 298
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	100 000	100 000	0	100 000	0
Summa avsättning yttre fond		100 000	100 000	0	100 000	0
Överskott / Underskott		179 300	179 300	-127 054	212 500	283 591
Summa kostnader		1 378 000	1 378 000	1 371 848	1 376 000	1 313 718



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