

ÅRSREDOVISNING

2023

Bostadsrättsföreningen

Västra Mo

735000-0357



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

DAGORDNING

(enligt stadgarna §28)

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämmoordförande.
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
17. Stämmans avslutande.

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2023

Styrelsen för Brf Västra Mo 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. 2–7	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 bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades	1958-09-12
Nuvarande ekonomisk plan registrerades	1960-03-01
Nuvarande stadgar registrerades	2007-07-12

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

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

Per-Erik Abrahamsson	2024
Jan Storberg	2024
Rose-Marie Storberg	2024
Claes Andersson	2024

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

Dennis Svensson	2024
-----------------	------

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

Johan Elofsson	2024
Majvor Persson, revisorssuppleant	2024

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Per-Erik Abrahamsson och Jan Storberg 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

Föreningen äger fastigheten Mo 1:89, med adress Syrénvägen 2, 373 42 Rödeby.
Föreningens byggnader är uppförda 1959.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	2 st	
2 rok	4 st	
3 rok	2 st	
Totalt:	8 st	466 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde	3 434 000 kr
Varav markvärde	757 000 kr
Varav värde, bostäder	2 677 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 589 kr/lgh för 2023

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	6 st
Total tomtarea	1 220 kvm
Total BOA (bostadsarea)	466 kvm
Total lokalarea	0 kvm



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Egen regi
Kabel-TV och bredband	Sappa
Fjärrvärme	Affärsverken
El	Rödeby Energi

Enligt stämmobeslut har styrelsen inget arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2017
Energideklaration	2022
Radonmätning	2020

HISTORIK

1992 Takbyte samt målning av fasad
2004 Stambyte och renovering av badrum
2007 Installation av fjärrvärme
2008 Dränering runt fastigheten samt isolering av grunden
2013 Byte till säkerhetsdörrar på lägenheterna
2014 Installation av fiberkanal till samtliga lägenheter
2015 Målning av trapphus
2016 Fönsterbyte
2020 Balkongräcken

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 0 kr

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 56 518kr.

Föreningens byggnad är helt och hållet avskriven, men man sätter av 40 000kr till yttre fond. Avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet, utan är en bokföringsteknisk ombokning av eget kapital.

Avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske. Föreningen amorterar 22 400kr 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 med 5% från och med 2023-01-01 för att säkerställa marginalerna i en orolig tid. Föreningens belåning är till 100% på 3-månaders räntebild, och föreningens marginal kommer minska då räntenivåerna är högre än tidigare. Ränteökningen är dock marginell tack vare föreningens mycket ringa belåning.

Även inför verksamhetsåret 2024 beslutades om avgiftsförändring om +5%.

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 40 000kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 20 011kr. Budget visar en förlust om -19 989kr.

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.

BELÅNING

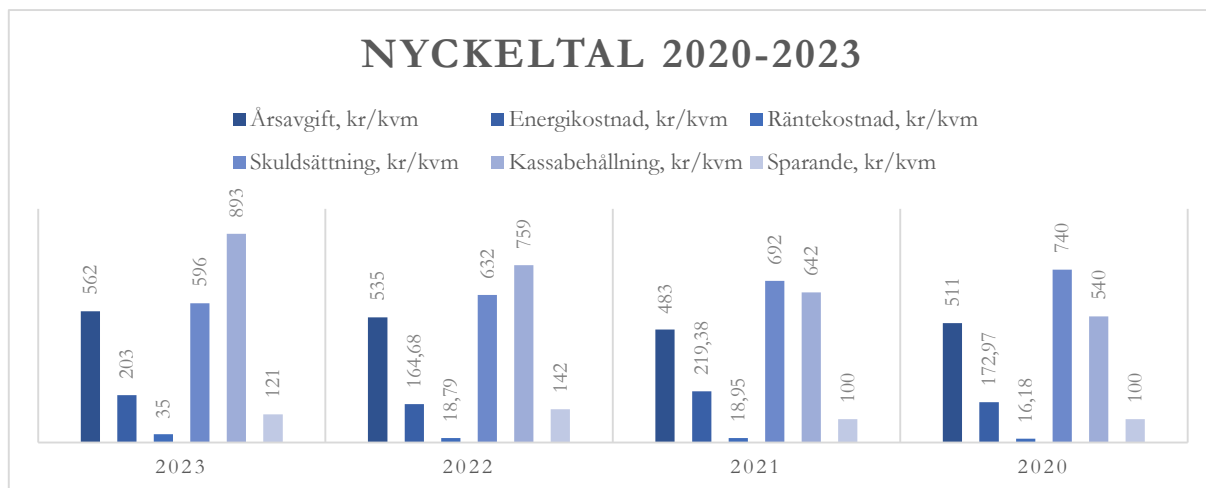
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2022-04-07	6,35%	56 816 kr	4 400
Stadshypotek	2022-04-07	6,35%	112 500 kr	9 200
Stadshypotek	2022-04-07	6,35%	108 300 kr	8 800
			277 616 kr	22 400

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	6,35%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	0 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	277 616 kr

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	253 046	243 401	228 442	243 033
Årsavgift, kr/kvm	562	535	483	511
Årsavgift, % av nettoomsättning	100	100	100	100
Uppvärmning, kr/kvm	105	76	129	92
Elförbrukning, kr/kvm	36	30	32	28
Vatten, kr/kvm	61	59	58	53
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>203</i>	<i>165</i>	<i>219</i>	<i>173</i>
Sophantering, kr/kvm	6	4	5	5
Räntekostnad, kr/kvm	35	19	19	16
Drift ex underhåll, kr/kvm	283	259	298	235
Taxeringsvärde, kr/kvm	7 369	7 369	6 178	6 178
Behållning yttre fond, kr/kvm	405	405	405	405
Avskrivning, kr/kvm	0	0	0	0
Årets resultat, kr	56 518	66 072	46 441	46 683
Årets likviditetsöverskott, kr	56 518	66 072	46 441	46 683
Total låneskuld, kr	277 616	294 416	322 416	344 816
Skuldsättning, kr/kvm	596	632	692	740
Nettoskuldsättning, kr/kvm	-297	-127	50	200
Räntekänslighet, %	1,10%	1,21%	1,41%	1,42%
Kassabehållning, kr/kvm	893	759	642	540
Sparande, kr/kvm	121	142	100	100
Balansomslutning, kr	698 893	650 210	618 864	566 858

På grund av byte av ekonomisk förvaltare saknas uppgift om nyckeltal för år 2019 och tidigare.



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	16 000	188 913	58 569	66 072
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		40 000	-40 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			66 072	-66 072
Årets resultat				56 518
Belopp vid årets utgång	16 000	228 913	84 641	56 518

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	84 641 kr
Årets resultat	56 518 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-40 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	101 159 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	101 159 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	253 046	243 401
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		253 046	243 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-131 695	-120 662
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		0	0
Övriga kostnader	3	-17 773	-16 915
Personalkostnader		0	0
Fastighetsavgift/skatt		-30 972	-30 972
Avskrivningar		0	0
Summa rörelsekostnader		-180 440	-168 549
Rörelseresultat		72 606	74 852
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-16 088	-8 780
Summa finansiella poster		-16 088	-8 780
Resultat efter finansiella poster		56 518	66 072
Resultat före skatt		56 518	66 072
Årets resultat		56 518	66 072

Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		295 610	295 610
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		295 610	295 610
Summa anläggningstillgångar		295 610	295 610
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-23 271	-2 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 506	3 691
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		-12 765	1 090
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		416 048	353 510
<i>Summa kassa och bank</i>		416 048	353 510
Summa omsättningstillgångar		403 283	354 600
SUMMA TILLGÅNGAR		698 893	650 210

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		16 000	16 000
Fond för yttre underhåll		188 913	188 913
<i>Summa bundet eget kapital</i>		204 913	204 913
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		124 641	58 569
Årets resultat		56 518	66 072
<i>Summa fritt eget kapital</i>		181 159	124 641
Summa eget kapital		386 072	329 554
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		277 616	300 016
Leverantörsskulder		12 143	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23 062	20 640
Summa kortfristiga skulder		312 821	320 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		698 893	650 210

Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 72 606

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten 72 606

Erhållen ränta 0

Erlagd ränta -16 088

-16 088

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 56 518

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar -6 815

Förändring av rörelseskulder 35 235

Kassaflöde från den löpande verksamheten 84 938

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån 22 400

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 22 400

Årets kassaflöde 62 538

Likvida medel vid årets början 353 510

Likvida medel vid årets slut 416 048

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	261 677	249 216
Parkering	3 000	3 000
Avdrag för självförvaltning	-12 000	-12 000
Övriga fakturerade kostnader	0	3 185
El till frys	250	0
Öres- och kronutjämning	19	0
Kravavgifter	100	0
Summa	253 046	243 401
Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-16 867	-13 911
Fastighetsförsäkring	-6 554	-7 077
Fjärrvärme	-49 147	-35 299
Förvaltning, administrativ	-10 356	-10 008
Möteskostnader	-371	-273
OVK	0	0
Snöröjning	-160	0
Sophantering	-2 855	-2 019
Vatten och avlopp	-28 599	-27 530
Bredband/TV	-16 867	-18 245
Energideklaration	0	-6 300
Summa	-131 776	-120 662
Not. 3 Övriga kostnader		
Bankkostnader	-1 609	-1 587
Bolagsverket	0	0
Förbrukningsmaterial	0	-3 013
Föreningsavgifter	-3 200	-3 200
Kontorsmaterial	-332	-216
Kopieringskostnader	-804	-1 245
Kreditupplysningar	0	0

Lämnade bidrag och gåvor	-930	0
Porto	-165	-195
Övriga fastighetskostnader	-10 733	-7 459
Summa	-17 773	-16 915

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Mark	295 610	295 610
Anskaffningsvärde Byggnader	863 642	863 642
Ackumulerade avskrivningar	-863 642	-863 642
Summa	295 610	295 610

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	1 077 000	1 077 000
Summa ställda säkerheter	1 077 000	1 077 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF VÄSTRA MO

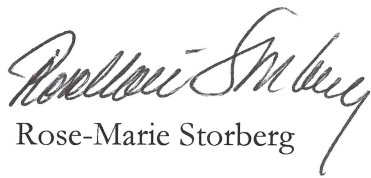
Rödeby 2024-



Per-Erik Abrahamsson
Ordförande



Jan Storberg



Rose-Marie Storberg



Claes Andersson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Rödeby 2024- 03-16



Johan Elofsson
Av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västra Mo, 735000-0357

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Västra Mo 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 resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Västra Mo 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 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.



Johan Elofsson
Av föreningen utsedd revisor

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Utfall
		2024	2023	2022	2021
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	274 761	261 677	249 216	225 042
3015	Parkeringsplatser	3 000	3 000	3 000	3 150
3080	Självförvaltning	-12 000	-12 000	-12 000	-11 500
3590	Övriga fakturerade kostnader	0	0	3 185	250
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	0	0
8314	Skattefria räntetäkter	0	0	-22	0
Summa intäkter		265 761	252 677	243 379	216 942

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK	0	0	0	0
4143	Energideklaration	0	0	6 300	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	0	6 300	0
4301	Löpande reparationer	25 000	35 000	0	1 825
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0
Summa underhåll och reparationer		25 000	35 000	0	1 825
4781	Ekonomisk förvaltning	11 000	11 000	10 008	2 502
5164	Snöröjning	0	0	0	0
6061	Kreditupplysning	0	0	0	0
Summa förvaltning och skötsel		11 000	11 000	10 008	2 502
4234	Tvättutrustning	0	0	0	0
4611	Fastighetsel	16 000	16 000	13 911	15 032
4623	Fjärrvärme	62 000	60 000	35 299	60 051
4630	Vatten	33 000	29 000	27 530	27 149
4640	Sophämtning, ev. container mm	2 500	2 500	2 019	2 256
4711	Försäkring	8 000	8 000	7 077	6 021
4760	TV avgifter	15 000	14 000	14 664	0
4761	Bredband	3 500	3 200	3 581	0
4800	Fastighetsavgift	31 000	9 000	30 972	8 637
5190	Övriga fastighetskostnader	6 500	6 500	7 359	26 414
5460	Förbrukningsmaterial	3 000	3 000	3 013	0
6110	Kontorsmaterial	500	1 000	216	2 642
6250	Porto	250	500	195	180
6450	Möteskostnader	500	1 000	273	0
6490	Registreringsavgift	800	1 000	1 244	0
6520	Kopieringskostnader	1 000	1 500	0	0
6530	Redovisningstjänster	0	0	0	1 176
6550	Konsultarvoden	0	0	0	0
6981	Föreningsavgifter	6 200	6 200	3 200	6 200
6990	Övriga externa kostnader	0	0	100	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	0
Summa driftskostnader		190 250	162 900	150 654	155 758
6410	Styrelsearvode	0	0	0	0
6420	Revisionsarvode	0	0	0	0
7510	Arbetsgivaravgifter	0	0	0	0
Summa arvode och revision		0	0	0	0
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 587	1 585
8410	Räntor	17 500	12 000	8 667	8 831
8422	Dröjsmålsräntor för leverantörs	0	0	91	0
Summa bank-, och räntekostnader		19 500	14 000	10 345	10 416
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		20 011	29 777	66 072	46 441

Från detta belopp avgår årlig amortering om 22 000kr/år

		Budget	Budget	Utfall	Utfall
		2024	2023	2022	2021
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
7821	Avskrivning byggnader	0	0	0	0
Summa avskrivningar		0	0	0	0
8860	Avsättn.föreningen rep.fond	40 000	40 000	0	0
Summa avsättning till yttre fond		40 000	40 000	0	0
Överskott / Underskott		-19 989	-10 223	66 072	46 441
Summa kostnader		265 761	252 677	243 379	216 942

Angående konto för avskrivning

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

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod. Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet. Föreningens byggnad är avskriven till fullo

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

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.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

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