

ÅRSREDOVISNING

2023



Bostadsrättsföreningen

Stenbocken

735000-1983



DAGORDNING (ENLIGT STADGARNA 15§)

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 Stenbocken 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Stenbocken stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-13

Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun

STYRELSE

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

Göran Eklund	2025
Conny Bingström	2025
Jacob Melander	2024

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

Monica Carlsson	2024
Hanna Klintin	2024

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

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2024
--	------

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

Sune Carlsson	2024
---------------	------

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-03-14



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 Stenbock 33 i Karlskrona kommun, med adress Landsvägsgatan 12 A-E, 371 39 Karlskrona.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1944.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rum & kokvrå	3 st	
1 rok	9st	
2 rok	25 st	
<u>3 rok</u>	<u>13 st</u>	
Totalt:	50 st	3 142 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 4 st hyreslokaler mark- och källarplan, vilka hyrs ut tillsvidare Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023 3 st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2022, 8st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	0 st
Garage	0 st
Lokal	4 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Övernattninglägenhet	1 st
Total tomtarea	2 047 kvm
Total BOA (bostadsarea)	3 142 kvm
Total lokalarea (hyreslokaler)	625 kvm



TAXERINGSPHÖRMATION

Årets taxeringsvärde	41 264 000 kr
Varav markvärde	13 525 000 kr
Varav värde, byggnad	27 739 000 kr

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

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Kabel-TV och bredband	Tele 2
Fjärrvärme	Affärsverken
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandab
Elavtal	Affärsverken (bundet avtal, 2026-10)

Föreningen har ingen egen anställd personal.

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

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2018
Energideklaration	2020-12
Radonmätning	2020-02

HISTORIK:

Stambyte & badrumsrenovering	2001
Elstammar	2001
Fönsterbyte	2012
Byte till säkerhetsdörrar till lgh	2012
Byte styrning till fläktar	2013
Målning källargolv	2016
Fasadrenovering & målning	2017
Utbyte av styr-, och regler i UC	2018
Målning trapphus	2020
Byte entréparti, affärslokalen	2020
Byte av pump i pumpgrop	2021
Ny fläkt	2021
Ny torktumlare till tvättstuga	2021



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 60 540 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 427 949 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 365 748 kr.

Föreningen gör därutöver avskrivningar om 350 028 kr, och sätter av 430 000 kr till yttre fond enligt stämmobeslut.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhåll som behöver ske. Föreningen amorterar 230 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Inför 2024 höjs avgifterna för BRF med +5%, hyror för lokaler höjs med +7,5%. Budget innehåller avsättning till yttre fond om 430 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 350 028kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde för 2024 (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till -1 441 738kr, vilket beror på ett planerat och omfattande förbyggande arbete i föreningens samtliga badrum.

Förlusten förväntas därmed inte leda till långsiktiga negativa konsekvenser.

BELÅNING

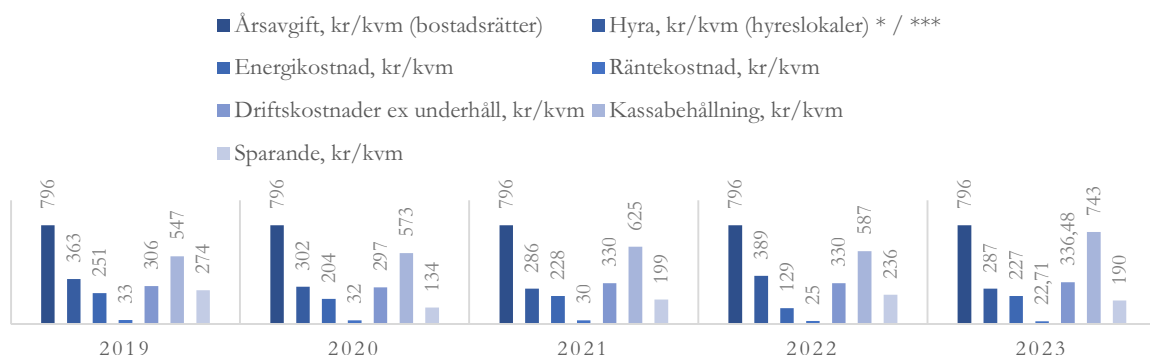
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2025-09-30	2,25%	1 223 500	60 000
Stadshypotek	2026-06-01	1,04%	2 555 561	100 000
Stadshypotek	2030-06-01	1,63%	1 793 084	70 000
			5 572 145	230 000
Genomsnittlig ränta vid årets utgång				1,64%
Långfristiga skulder (omsättning om två år eller mer)				5 342 145 kr
Kortfristiga skulder (omsättning och amortering nästa verksamhetsår)				230 000 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 727 780	2 797 491	2 728 891	2 728 095	2 784 538
Ränteutäkt, kr/kvm	9	2	0	0	0
Årsavgift, kr/kvm (BR)	796	796	796	796	796
Hyra, kr/kvm (hyreslokaler)	287	389	286	302	363
Årsavgift, % andel av netto.	92	89	90	90	90
Uppvärmning, kr/kvm	131	130	139	117	149
Elförbrukning, kr/kvm	41	40	37	38	38
Vatten, kr/kvm	56	49	52	49	63
Energikostnad, kr/kvm	227	219	228	204	251
Sophantering, kr/kvm *	13,95	13,89	8,76	12,59	14,72
Räntekostnad, kr/kvm	22,71	25,2	29,39	31,78	32,69
Drift ex underhåll, kr/kvm	336,48	330,21	329,63	297,41	305,52
Taxeringsvärde, kr/kvm	10954	10 954	9 362	9 362	9 362
Behållning yttre fond, kr/kvm	536	426	362	378	282
Avskrivning, kr/kvm	93	93	93	93	93
Årets resultat, kr	365 748	538 388	401 197	154 636	683 184
Årets rörelseresultat, kr	715 776	888 416	751 225	504 664	1 033 212
Total låneskuld, kr	5 572 145	5 802 145	6 820 569	7 330 569	7 840 569
Skuldsättning, kr/kvm	1479	1 540	1 811	1 946	2 081
Nettoskuldsättning, kr/kvm	737	953	1 186	1 373	1 534
Räntekänslighet, kr/kvm	2,04%	2,07%	2,82%	2,69%	2,50%
Kassabehållning, kr/kvm	743	587	625	573	547
Sparande, kr/kvm	190	236	199	134	274
Balansomslutning, kr	9 847 539	9 601 350	10 091 318	10 242 605	10 498 195
Soliditet, %	34%	31%	24%	20%	18%
Likviditet, %	250%	219%	132%	258%	279%

NYCKELTAL 2019-2023



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	76 880	1 605 094	767 778	538 388
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		430 000	-430 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-16 928	16 928	
Balanseras i ny räkning			538 388	-538 388
Årets resultat, kr				365 748
Belopp vid årets utgång	76 880	2 018 166	893 094	365 748

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	893 094 kr
Årets resultat	365 748 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-430 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	427 949 kr
Summa	1 256 791 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	1 256 791 kr
-------------------------	--------------

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

AVSKRIVNINGSTIDER

Komponent	Avskrivningstid	Procent/år
Mark (konstantvärde, skrivs ej av)		
Ombyggnad (fasader, stambyte och fönster)	42 år	2,37%



Resultaträkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	2 727 780	2 797 491
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 727 780	2 797 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 267 506	-1 243 916
Planerat underhåll		-427 949	-16 928
Löpande reparationer		-60 540	-345 791
Övriga kostnader	3	-38 079	-67 888
Personalkostnader	4	-63 475	-47 115
Fastighetsavgift/skatt		-101 316	-100 697
Avskrivningar	5	-350 028	-350 028
Summa rörelsekostnader		-2 308 893	-2 172 363
Rörelseresultat		418 887	625 128
Finansiella poster			
Ränteintäkter		32 400	8 206
Räntekostnader		-85 539	-94 946
Summa finansiella poster		-53 139	-86 740
Resultat efter finansiella poster		365 748	538 388
Resultat före skatt		365 748	538 388
Årets resultat		365 748	538 388



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		6 968 298	7 318 326
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		6 968 298	7 318 326
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		28 650	21 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 848	50 503
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		81 498	71 937
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 797 743	2 211 087
<i>Summa kassa och bank</i>		2 797 743	2 211 087
Summa omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR			
		9 847 539	9 601 350



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		76 880	76 880
Fond för yttre underhåll		2 018 166	1 605 094
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 095 046	1 681 974
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		893 094	767 778
Årets resultat		365 748	538 388
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 258 842	1 306 166
Summa eget kapital		3 353 888	2 988 140
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		5 342 145	5 572 145
Summa långfristiga skulder		5 342 145	5 572 145
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		230 000	230 000
Inre fond (årlig avsättning 44 840kr)		382 878	362 070
Leverantörsskulder		202 260	127 172
Övriga skulder		98 592	91 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 776	230 563
Summa kortfristiga skulder		1 151 506	1 041 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 847 539	9 601 350



Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 418 887

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 350 028

Kassaflöde från den löpande verksamheten 768 915

Erhållen ränta 32 400

Erlagd ränta -85 539

-53 139

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 715 776

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar -9 561

Förändring av rörelseskulder 110 441

Kassaflöde från den löpande verksamheten 816 656

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån 230 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 230 000

Årets kassaflöde 586 656

Likvida medel vid årets början 2 211 087

Likvida medel vid årets slut 2 797 743



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	2 501 715	2 501 502
Hysesintäkt, lokaler	179 243	243 342
Årsavgift, förråd	1 200	1 200
Pantförskrivningsavgift	1 050	4 319
Överlåtelseavgift	5 145	7 245
Övernattningslägenhet	5 550	9 850
Intäkt sopor, Brf Holmen	32 832	28 344
Öres- och kronutjämning	145	139
Kravavgifter	900	1 550
Summa	2 727 780	2 797 491
Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-154 951	-149 699
Fastighetsförsäkring	-35 063	-39 606
Fjärrvärme	-492 061	-488 310
Förvaltning, administrativ	-68 595	-66 252
Förvaltning, förvaltning enligt avtal	-157 500	-150 000
Förvaltning, skötsel utöver avtal	0	-3 953
Möteskostnader	-3 035	-3 990
OVK	0	0
Revision	-3 750	-3 750
Snöröjning	-21 470	-31 909
Sophantering	-85 381	-80 682
Bredband	-1 500	-1 375
TV-avgifter	-34 796	-31 406
Vatten och avlopp	-209 404	-186 404
Sotning	0	-6 580
Summa	-1 267 506	-1 243 916



Not. 3 Övriga kostnader

Bankkostnader	-1 950	-1 950
Bolagsverket	-800	0
Förbrukningsmaterial	-6 460	-6 374
Konsultarvode	-8 082	-14 594
Kontorsmaterial, skrivare	-39	-10
Kreditupplysningar	-875	-1 925
Lämnade bidrag och gåvor	-7 252	-6 636
Porto	-195	-39
Ritning och kopiering	-2 800	-2 743
Övriga fastighetskostnader	-9 626	-33 617
Summa	-38 079	-67 888

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-48 300	-35 851
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-48 300</i>	<i>-35 851</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-15 175	-11 264
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-63 475</i>	<i>-47 115</i>

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Mark	325 000	325 000
Anskaffningsvärde Byggnader	1 077 500	1 077 500
Ackumulerade avskrivningar	-1 077 500	-1 077 500
Årets avskrivning	0	0
Ombyggnad	14 747 227	14 747 227
Ackumulerade avskrivningar	-7 753 901	-7 403 873
Årets avskrivning	-350 028	-350 028
Anslutningsavgift	253 000	253 000
Ackumulerade avskrivningar	-253 000	-253 000
Årets avskrivning	0	0
Inventarier	7 286	7 286
Ackumulerade avskrivningar	-7 286	-7 286
Årets avskrivning	0	0
Summa	6 968 298	7 318 326



Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	13 581 020	13 581 020
Summa ställda säkerheter	13 581 020	13 581 020



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF STENBOCKEN

Karlskrona 2024-

Göran Eklund
Ordförande

Conny Bingström
Vice ordförande

Jacob Melander
Sekreterare

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2024-

Lenhorda

Berit Danielson
Ekonomitjänst B Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF STENBOCKEN Sverige

Signerat med E-signering

Göran Eklund
Styrelseordförande
goran.eklund@gualme.se

2024-02-14 20:16:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.227.215.74

Signerat med E-signering

Conny Bingström
Styrelseledamot
hyundaiconny@hotmail.com

2024-02-08 14:21:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.109.224

Signerat med E-signering

Jacob Melander
Styrelsesuppleant
jacob.melander0@gmail.com

2024-02-13 07:24:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.123.159.85

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF STENBOCKEN, 735000-1983

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Stenbocken 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.

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 revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stenbocken för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

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

REVISORNS ANSVAR:

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

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

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

UTTALANDE:

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



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



Förslag enligt nedan

Avgift BRF +5%

Hyra, +7,5%

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
3023	Hysesintäkter lokaler/förråd	262 300	244 000	243 342	239 301	178 494
3020	Årsavgifter	2 672 762	2 545 488	2 501 502	2 545 488	2 500 951
3250	Hysesintäkter övernattningsrum	3 000	3 000	9 850	3 000	300
3590	Övriga fakturerade kostnader (sopor)	30 000	30 000	28 344	25 000	35 776
3540	Påminnelseavgifter	0	0	1 550	0	1 000
8310	Ränteintäkter	4 000	4 000	8 206	4 000	3 668
3220	Pantförskrivningsavgifter	3 000	3 000	4 319	2 200	2 847
3290	Överlåtelseavgift	8 000	8 000	7 245	8 000	8 322
3016	Hysesintäkter övriga objekt	1 200	1 200	1 200	0	1 200
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	138	0	0
	Avsättning till inre fond	-44 461	-44 461	0	-44 461	0
Summa intäkter		2 939 801	2 794 227	2 805 697	2 782 528	2 732 558

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
		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
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	0	0	0	5 000	0
4130	Sotning	0	0	6 580	0	0
4140	Obligatoriska besiktningar	0	0	0	20 000	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll	0	0	0	20 000	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	16 600
Obligatoriska besiktningar		0	0	6 580	45 000	16 600
4780	Fastighetsskötsel	158 000	150 000	150 000	150 000	135 000
4781	Ekonomisk Förvaltning	70 000	67 000	66 252	66 000	62 256
5164	Snöröjning	25 000	25 000	31 909	25 000	23 438
Summa skötsel och ekonomisk förvaltning		253 000	242 000	248 161	241 000	220 694
4120	Entreprenadkostnad, städ	0	0	3 953	0	0
4234	Tvättutrustning	20 000	20 000	4 030	20 000	8 863
4301	Löpande reparationer	2 700 000	200 000	155 693	100 000	102 821
4302	Försäkringsärenden	50 000	0	186 068	300 000	165 497
4501	Planerat underhåll	0	0	16 928	0	160 256
4611	Fastighetsel	160 000	160 000	149 699	150 000	139 042
4623	Fjärrvärme	567 000	550 000	488 310	500 000	522 771
4630	Vatten och avlopp	220 000	200 000	186 404	200 000	197 594
4640	Sophantering <i>inkl ev container</i>	81 000	80 000	80 682	80 000	68 772
4643	Hyra sopcontainer	2 000	2 000	0	2 000	0
4711	Fastighetsförsäkring	40 000	40 000	39 606	40 000	34 208
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	33 000	33 000	32 781	32 000	30 643
4800	Fastighetsskatt/avgift	101 000	100 000	100 705	90 000	92 110
4810	Korrigerigering tidigare års skatt	0	0	-8	0	0
5190	Övriga fastighetskostnader	30 000	30 000	33 617	30 000	28 127
5460	Förbrukningsmaterial	10 000	10 000	6 374	10 000	4 838
5901	Hemsida	1 500	1 500	0	1 500	0
6061	Kreditupplysning	2 000	2 000	1 925	2 000	1 225
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	10	1 000	7 864
6250	Postbefodran / rekommenderat brev	500	0	39	0	0
6450	Möteskostnader	1 000	1 000	3 990	10 000	0
6490	Registreringskostnader Bolagsverket	1 000	1 000	0	1 000	0
6520	Ritnings och kopieringskostnader	3 500	3 500	2 743	3 500	2 511
6550	Konsultarvoden	0	0	14 594	0	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	6 636	500	6 383
Driftskostnader		4 025 000	1 435 500	1 514 779	1 573 500	1 573 525

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
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 950	2 000	1 500
8410	Låneräntor	85 000	123 000	94 946	123 000	110 716
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	0	0	0	0	8
Summa bank-, och räntekostnader		87 000	125 000	96 896	125 000	112 224
6410	Arvode styrelse och förtroendevalda	37 000	37 000	35 851	31 000	35 700
7510	Arbetsgivaravgifter	12 000	12 000	11 264	9 500	11 216
6421	Revisionsarvode	12 000	12 000	3 750	9 000	11 375
Summa arvode och revision		61 000	61 000	50 865	49 500	58 291
	Avsättning till inre fond	-44 461	-44 461	0	-44 461	0
Summa avsättning inre fond		-44 461	-44 461	0	-44 461	0
Resultat före avsättning till yttre fond samt avskrivningar		-1 441 738	975 188	888 416	792 989	751 224
<i>Från detta belopp avgår årlig amortering om 230 000kr/år. Eventuellt tillkommande amortering, samt föreslagen nybeläning om 1 500 000kr</i>						
7821	Avskrivningar byggnad	350 028	350 028	350 028	350 028	350 028
Summa avskrivningar		350 028	350 028	350 028	350 028	350 028
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	430 000	430 000	0	430 000	0
Summa avsättning yttre fond		430 000	430 000	0	430 000	0
Överskott / Underskott		-2 221 766	195 160	538 388	12 961	401 196
Summa kostnader		2 939 801	2 794 227	2 805 697	2 782 528	2 732 558

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I 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 8860, 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