

ÅRSREDOVISNING

2023

Bostadsrättsföreningen Snittingsviken

769610-3311



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

Brf Snittingsviken
769610-3311

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 Snittingsviken 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 er gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-16	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 samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Snittingsviken stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-12

Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-17

Föreningen har sitt säte i Karlshamns kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Ringdahl-Nilsson, ordf.	2025
Crister Olsson, vice ordf.	2025
Ann-Britt Bengtsson, sekreterare	2024
Tomas Carlsson	2025
David Möller	2024
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2024
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Johansson	2024
Gunilla Söderberg, sammankallande	2024

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-04



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlshamn Reningsverket 3
Utsiktsvägen 5 A-C, 374 30 Karlshamn

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes 2005

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	3 st	
3 rok	11 st	
4 rok	12 st	
5 rok	3 st	
Totalt:	29 st	2 825 kvm

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

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

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats / carport	29 st
Gästparkering	3 st
Lokal (gästlägenhet)	1 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	21 st
Total tomtarea	3 731 kvm
Total BOA (bostadsarea)	2 825 kvm
Total lokalarea	35 kvm



TAXERINGSSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	40 000 000 kr
Varav markvärde	6 000 000 kr
Varav värde, bostäder	34 000 000 kr

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

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Karlshamns Fastighetsservice AB G. Folkesson Maskin & Transport AB
Hisservice	Kone
Kabel-TV	Telenor
Porttelefoni	Telavox
Bredband	Karlshamn Energi
Fjärrvärme	Karlshamn Energi
Elavtal	Karlshamn Energi

Enligt stämmobeslut har styrelsen inget fast arvode att fördela inom sig för sitt arbete med föreningens förvaltning. Styrelsen har däremot timlön för nedlagd tid, 200kr/tim

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2022 (utförs vart 6e år)
Energideklaration	2019
Radonmätning	-

HISTORIK

Installation av laddinfrastruktur i carport (3st)	2023
Nödtelefon i hissarna ansluten via mobil	2022
Installation laddinfrastruktur i carport (18st)	2022
Målning av carportar	2022
Ommålning av fasader på hus 5 A-C	2021
Algbekämpning och lagning av sprickor i fasaderna	2021
Elarbeten för att förhindra framtida driftstörningar	2021
Byte av porttelefon	2021
Underhållspolning, kök och badrum	2020
Utökad antal sopkärl och tydliggjort sorteringsinformation	2020
Installation robotgräsklippare	2019



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 56 583kr

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.

PLANERAT UNDERHÅLL VERKSAMHETSÅRET 2024

- Arbetet med att installera solceller fortlöper. Offerter från olika leverantörer utvärderas och en presentation av status görs på årsmötet i maj 2024
- C-husets vägg mot havet kommer att målas om 2024
- Spolarna kommer att bokas in under 2024
- Kontroller av betong på pelare och balkonger kommer att göras under året.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Resultaträkningen för verksamhetsåret 2023 landar på ett negativt resultat om -90 524kr. Föreningen gör avskrivningar om 385 476kr, och sätter av 150 000kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhåll som behöver ske. Föreningen har under 2023 amorterat 282 503 kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Inför 2024 höjs avgifterna med 6,2%.

Budget visar ett positivt rörelseresultat på 384 480kr.

Amorteringsbelopp för 2024 är 180 000kr.

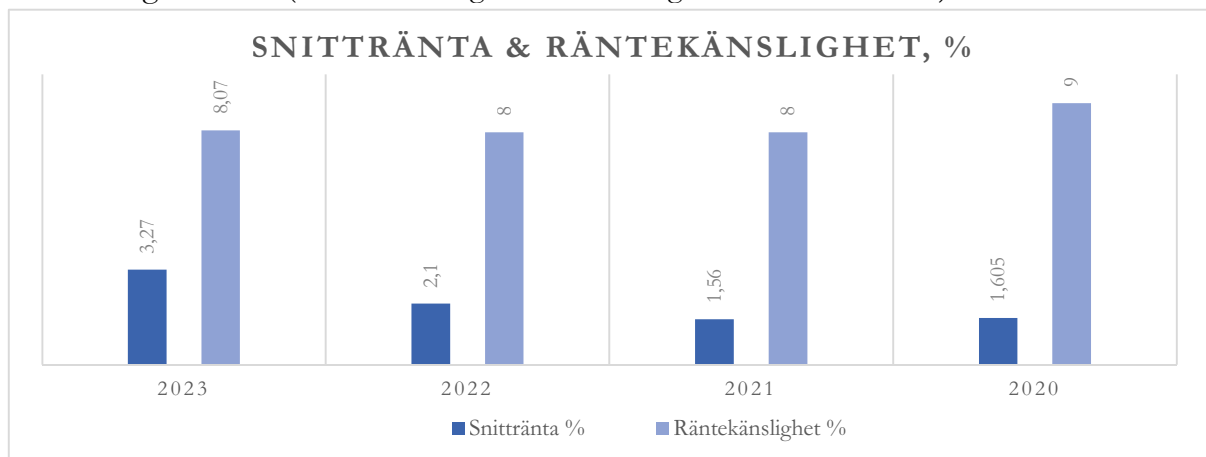
Efter avskrivning och avsättning till yttre fond summeras budget på ett negativt resultat, -151 288kr.

Den budgeterade förlusten på 151 288kr 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

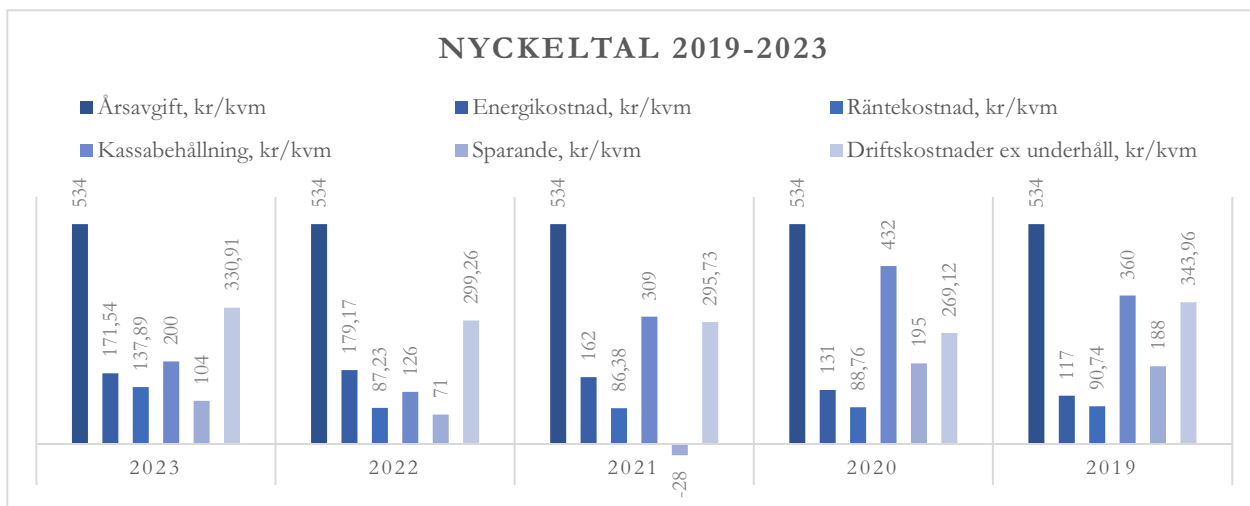
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Amortering 2023
Stadshypotek	3 mån	5,25%	3 932 457 kr	167 503
Nordea	2024-10-16	4,67%	4 463 625 kr	22 000
Stadshypotek	2026-09-30	1,27%	2 548 000 kr	50 000
Stadshypotek	2030-01-30	1,87%	3 179 778 kr	43 000
			14 123 860 kr	282 503

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	3,27%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	5 467 778 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	8 656 082 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 836 741	1 753 299	1 745 950	1 735 963	1 797 327
Ränteintäkter, kr/kvm	0,54	0	0	0	0
Årsavgift, kr/kvm	534	534	534	534	534
Årsavgift, % andel av netto.	86	86	85	87	86
Uppvärmning, kr/kvm	101,47	91,67	99,7	89,49	91,04
Elförbrukning, kr/kvm	35,65	59,25	31,14	13,19	2,75
Vatten, kr/kvm	34,42	28,25	31,37	28,89	23,49
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>171,54</i>	<i>179,17</i>	<i>162,21</i>	<i>131,57</i>	<i>117,27</i>
Sophantering, kr/kvm	13,95	16,19	14,16	11,16	9,92
Räntekostnad, kr/kvm	137,89	87,23	86,38	88,76	90,74
Drift ex underhåll, kr/kvm	330,91	377,94	343,96	269,12	295,73
Taxeringsvärde, kr/kvm	14 159	14 159	10 619	10 619	10 619
Behållning yttre fond, kr/kvm	523	470	598	557	504
Avskrivning, kr/kvm	136	134	134	135	135
Årets resultat, kr	-90 524	-180 098	-457 702	171 960	151 352
Rörelseresultat, kr	294 952	199 902	-77 702	551 960	531 352
Total låneskuld, kr	14 123 860	14 406 363	14 766 367	15 138 872	15 498 876
Skuldsättning, kr/kvm	5 000	5 100	5 227	5 359	5 486
Nettoskuldsättning, kr/kvm	4 800	4 973	4 918	4 927	5 126
Räntekänslighet, kr/kvm	8,07%	8,00%	8,00%	9,00%	9,00%
Kassabehållning, kr/kvm	200	126	309	432	360
Sparande, kr/kvm	104	71	-28	195	188
Balansomslutning, kr	47 473 728	46 477 839	47 213 889	47 916 934	48 092 689
Soliditet, %	67%	68%	68%	68%	67%
Likviditet, %	18%	4%	11%	304%	261%



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	30 525 000	1 328 075	60 459	-180 098
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			-180 098	180 098
Årets resultat, kr				-90 524
Belopp vid årets utgång	30 525 000	1 478 075	-269 639	-90 524

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-269 639 kr
Årets resultat	-90 524 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-150 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-510 163 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-510 163 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 m.m	1	1 759 187	1 753 299
Övriga rörelseintäkter		77 554	0
Summa rörelseintäkter		1 836 741	1 753 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-934 814	-1 067 689
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		-56 583	-68 064
Övriga kostnader	3	-71 853	-99 540
Personalkostnader	4	-46 156	-28 860
Fastighetsavgift/skatt		-44 348	-43 103
Avskrivningar		-385 476	-379 708
Summa rörelsekostnader		-1 539 230	-1 686 964
Rörelseresultat		297 511	66 335
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 516	0
Räntekostnader		-389 551	-246 433
Summa finansiella poster		-388 035	-246 433
Resultat efter finansiella poster		-90 524	-180 098
Resultat före skatt		-90 524	-180 098
Årets resultat		-90 524	-180 098



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		45 541 903	45 921 611
Laddinfrastruktur		51 907	179 853
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		45 593 810	46 101 464
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 294 569	0
Övriga fordringar		3 898	3 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 948	11 224
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 310 415	15 122
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Insats samfällighetsföreningen		5 000	5 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		5 000	5 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		564 503	356 253
<i>Summa kassa och bank</i>		564 503	356 253
Summa omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR			
		47 473 728	46 477 839



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		30 525 000	30 525 000
Fond för yttre underhåll		1 478 075	1 328 075
<i>Summa bundet eget kapital</i>		32 003 075	31 853 075
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-269 639	60 459
Årets resultat		-90 524	-180 098
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-360 163	-119 639
Summa eget kapital		31 642 912	31 733 436
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		5 467 778	5 532 778
Summa långfristiga skulder		5 467 778	5 532 778
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		8 656 082	8 873 585
Leverantörsskulder		88 913	96 970
Förskottsbetalade avgifter		1 438 410	110 537
Skatteskulder		0	5 853
Övriga skulder		0	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 633	124 680
Summa kortfristiga skulder		10 363 038	9 211 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 473 728	46 477 839



Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 297 511

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Bidrag för laddinfrastruktur 122 178

Avskrivningar 385 476

Kassaflöde från den löpande verksamheten 805 165

Erhållen ränta 1 516

Erlagd ränta -389 551

-388 035

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 417 130

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar -1 295 293

Förändring av rörelseskulder 1 446 417

Kassaflöde från den löpande verksamheten 568 254

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån -282 503

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -282 503

Årets kassaflöde 208 250

Likvida medel vid årets början 356 253

Likvida medel vid årets slut 564 503



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

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

	2023	2022
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	1 508 632	1 509 096
Carportar	51 283	52 200
TV-avgifter	19 134	19 140
El-avgifter	124 255	118 535
Pantförskrivningsavgifter	400	400
Överlåtelseavgifter	0	1 000
Övernattningslägenhet	2 100	4 600
Trädgårdsskötsel	50 136	48 311
Övriga intäkter	2 647	0
Öres- och kronutjämning	0	17
Kravavgifter	600	0
Summa	1 759 187	1 753 299
Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-224 956	-285 906
Fastighetsförsäkring	-25 649	-28 195
Fjärrvärme	-286 648	-258 955
Förvaltning, administrativ	-47 256	-47 256
Förvaltning, fastighetskötsel	-132 770	-174 379
Hiss	-39 701	-69 958
Hissbesiktning	0	-2 570
Möteskostnader	-15 754	-17 411
OVK (2022)	0	-41 699
Revision	-3 750	-2 625
Snöröjning	-21 683	-13 169
Sophantering	-39 404	-45 748
Vatten och avlopp	-97 243	-79 818
Summa	-934 814	-1 067 689



Not. 3 Övriga kostnader

Bankkostnader	-2 480	-2 620
Bolagsverket	0	-1 000
Fast telefoni	-1 939	-1 941
Förbrukningsmaterial	-2 116	-7 195
Kontorsmaterial	-2 601	-387
Kopieringskostnader	-3 493	-3 443
Kreditupplysningar	-175	0
Lämnade bidrag och gåvor	-2 139	-1 034
Porto	-345	-611
Serviceavgift till branschorganisationer	-5 020	-5 020
TV-avgifter	-44 896	-40 532
Övriga fastighetskostnader	-6 649	-35 757
Summa	-71 853	-99 540

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-36 900	-19 600
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-36 900</i>	<i>-19 600</i>
 <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-9 256	-9 260
 <i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	 <i>-46 156</i>	 <i>-28 860</i>

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Mark	2 537 500	2 537 500
Anskaffningsvärde Byggnader	47 463 527	47 463 527
Ackumulerade avskrivningar	-4 079 416	-3 699 708
Årets avskrivning	-379 708	-379 708
Laddinfrastruktur	179 853	179 853
Bidrag	-122 178	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-5 768	0
Summa	45 593 810	46 101 464



Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	19 460 777	19 460 777
Summa ställda säkerheter	19 460 777	19 460 777



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF SNITTINGSVIKEN

Karlshamn 2024

Agneta Ringdahl-Nilsson
Ordförande

Crister Olsson

Ann-Britt Bengtsson
Sekreterare

Tomas Carlsson

David Möller

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2024

-04-26



Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF SNITTINGSVIKEN Sverige

Signerat med E-signering

Agneta Ringdahl-Nilsson
Styrelseordförande
agneta.ringdahl@gmail.com

2024-04-11 13:00:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.57.107.16

Signerat med E-signering

Ann-Britt Bengtsson
Styrelseledamot
snittingen@gmail.com

2024-04-11 12:49:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.233.247.2

Signerat med E-signering

Crister Ohlsson
Styrelseledamot
crister.ohlsson@blixtnil.se

2024-04-11 12:42:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.233.247.55

Signerat med E-signering

David Möller
Styrelseledamot
david.moller@seb.se

2024-04-12 10:38:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 199.247.35.218

Signerat med E-signering

Tomas Carlsson
Styrelseledamot
tomas.utsiktswagen@gmail.com

2024-04-11 12:56:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.132.228.170

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snittingsviken, 769610-3311

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Snittingsviken 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 revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

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

Styrelsens ansvar:

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

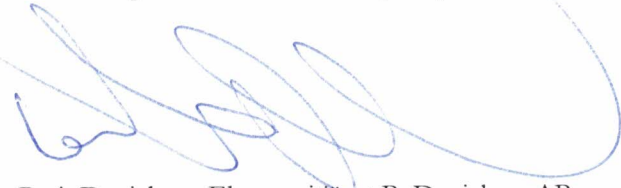
Revisorns ansvar:

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

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

Uttalande:

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



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



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Utfall	Utfall
		2024	2023	2022	2021	2020
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	1 795 080	1 690 080	1 509 096	1 509 096	1 509 147
3015	Carportar	52 000	52 000	52 200	52 200	52 200
3120	El-avgifter (ink. laddboxar)	150 000	240 000	118 535	112 874	101 262
3219	Tv-avgifter	19 000	19 000	19 140	19 140	19 140
3220	Pantförskrivningar	1 000	1 000	400	0	400
3250	Gästlägenhet	3 000	5 000	4 600	3 300	5 400
3290	Överlåtelseavgift	1 000	1 000	1 000	1 000	0
3540	Påminnelseavgift	0	0	0	0	100
3590	Grönområde avgifter	50 200	50 000	48 311	48 314	48 314
3740	Öres- och kronoutjämnung	0	0	17	26	0
Summa intäkter		2 071 280	2 058 080	1 753 299	1 745 950	1 735 963
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK, Energideklaration	0	0	41 699	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	16 500
4142	Hiss Besiktning	5 000	5 000	2 570	2 558	4 978
Summa obligatoriska besiktningar		5 000	5 000	44 269	2 558	21 478
4110	Fastighetsskötsel	150 000	100 000	174 379	225 941	132 145
4150	Bevakning	0	0	0	0	11 817
4781	Förvaltning	47 000	47 000	47 256	41 256	41 256
5164	Snöröjning	25 000	20 000	13 169	34 757	11 035
5651	Arbetsmaskiner drivmedel	0	0	0	0	0
5653	Arbetsmaskiner, reparationer	0	0	0	0	0
Summa bevakning, skötsel och förvaltning		222 000	167 000	234 804	301 954	196 253
4301	Löpande reparationer	70 000	25 000	68 064	69 280	20 035
4501	Planerat underhåll	0	55 000	0	79 125	34 946
4550	Underhåll av huskropp	0	0	0	431 250	0
Summa reparationer och underhåll		70 000	80 000	68 064	579 655	54 981
4246	Hiss	30 000	30 000	69 958	26 297	24 538
4611	Elkostnad	200 000	275 000	285 906	200 847	138 526
4623	Fjärrvärme	250 000	260 000	258 955	281 652	252 816
4630	Vatten	90 000	80 000	79 818	88 612	81 613
4640	Sophämtning, ev. container mm	35 000	40 000	45 748	40 012	31 523
4711	Försäkring	35 000	30 000	28 195	24 280	21 921
4760	TV avgifter	55 000	40 000	40 532	39 410	39 332
4800	Fastighetsavgift	45 000	43 000	43 103	42 361	39 933
5050	Lokaltillbehör	0	1 000	0	0	0
5190	Övriga fastighetskostnader	10 000	15 000	35 757	14 652	10 608
5460	Förbrukningsmaterial	1 200	5 000	7 195	637	170
5901	Hemsida	0	0	0	2 385	0
6061	Kreditupplysning / UC	0	500	0	525	0
6110	Kontorsmaterial	3 000	500	387	0	1 126
6211	Fast telefoni	2 000	2 000	1 941	2 739	5 185
6250	Porto	300	500	611	120	110
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader	20 000	45 000	17 411	2 859	1 163
6490	Registreringsavgift, övrigt	800	1 000	1 000	1 000	1 000

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Utfall	Utfall
		2024	2023	2022	2021	2020
		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
6520	Tryckning, kopiering	5 000	2 000	3 443	3 441	0
6560	Serviceavgifter branschorg.	5 000	5 000	5 020	4 950	4 900
6970	Tidningar och tidskrifter	500	500	0	2 471	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	1 000	500	1 034	1 886	1 381
6994	Korrigering av tidigare årsbokslut	0	0	0	-88 000	0
Summa löpande driftskostnader		788 800	876 500	926 014	693 136	655 845
6421	Revisionsarvode	4 000	2 500	2 625	2 625	2 250
6410	Arvode	0	0	0	0	0
7010	Lön	35 000	0	19 600		
7510	Arbetsgivaravgifter	9 000	0	9 260	0	0
Summa arvode och revision		48 000	2 500	31 485	2 625	2 250
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 620	0	2 454
8410	Räntor	550 000	380 000	246 433	244 016	250 741
8423	Kost.räntor för skatter och avgifter	0	0	0	0	0
Summa bank-, och räntekostnader		553 000	383 000	249 053	244 016	253 195
Resultat före avskrivningar och avsättning till yttre fond		384 480	544 080	199 610	-77 994	551 961
<i>Från detta belopp avgår amortering om 180 000 kr/år</i>						
7821	Avskrivning byggnader	380 000	380 000	379 708	379 708	380 000
	Avskrivning laddboxar	5 768				
Summa avskrivningar		385 768	380 000	379 708	379 708	380 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	150 000	150 000	0	0	0
Summa avsättning yttre fond		150 000	150 000	0	0	0
Överskott / Underskott		-151 288	14 080	-180 098	-457 702	171 961
Summa kostnader		2 071 280	2 058 080	1 753 299	1 745 950	1 735 963

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 reparationsfond

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 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