

2024

Bostadsrättsföreningen

Hinseblick

769610-4517



ÅRSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Hinseblick får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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 gemensam boendemiljö som tillhör föreningen.

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

"Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar som fyllt 55 år men ej 77 år för nyttjande utan begränsning i tiden"
§2, Brf Hinseblick stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-09

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-10-19

Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17

Föreningen har sitt säte i Karlshamn kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Lars Fajerson, ordförande	2026
Tommie Holmberg, vice ordförande	2025
Ingemar Bergstrand, sekreterare	2025
Lennart Mannerberg	2026
Torben Navne	2025

Revisor

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Göran Fridh	2025
Agneta Lassi	2025

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Gert Ljunggren, sammankallande	2025
Bodil Bergstrand	2025

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-04-29

FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Dina Försäkringar.

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 Västergötland 8 i Karlshamn kommun, med adress Prinsgatan 9 374 33 Karlshamn.

Föreningens hus stod klart för inflyttning september 2005.

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	4 st	
3 rok	13 st	
4 rok	8 st	
Totalt:	25 st	2 494 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 3st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 4st.

TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde	35 200 000 kr
Varav markvärde	5 200 000 kr
Varav värde, bostäder	30 000 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 630 kr/lgh för 2024

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Garage	16 st (ytterligare 5st platser hyrs av Kabo)
Lokal (gym, föreningslokal)	1 st
Möjliga laddpunkter	15 st (8st laddboxar)
Total tomtarea	1 321 kvm
Total BOA (bostadsarea)	2 494 kvm

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Karlshamns fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Karlshamns fastighetsservice AB
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Telenor
Bredband & IP-telefoni	Nordlo
Fjärrvärme	Karlshamn Energi

STYRELSEN HAR ORDET

2024:

Styrelsen har under 2024 haft 9 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Styrelsens samansättning: Lars Fajerson ordf. (mandat till 2026), Tommie Holmberg vice ordf. (2025), Ingemar Bergstrand sekr. (2025), Lennart Mannerberg (2026) och Torben Navne (2025).

Under året har föreningen hälsat två nya medlemmar välkomna.

En större amortering genomfördes 2023. Fortsatt regelbunden sådan varje kvartal skapar goda förutsättningar för en stabil ekonomi. Avgiftshöjningen under 2024 (7%) bidrar naturligtvis också till detta. De succesivt ökande driftskostnaderna till trots, har höjningen av avgifterna för 2025 kunnat begränsas till 2 %. Bidragande till detta är även de sjunkande räntekostnaderna för föreningens rörliga lån under 2024, där den nu lägre räntenivån förväntas kvarstå under 2025.

På grund av omständigheterna har föreningen påbörjat kameraövervakning av entré vid årsskifte 2024-25. Planering för nytt system för porttelefon med kamera inkluderande läs- säkerhets- och informationssystem har också skett, med planerad verkställighet under första kvartalet 2025.

I februari 2024 gjordes underhållsspolning av avloppssystem inkluderande filmning och inspektion av systemet. Under maj månad utfördes garantibesiktning (5år) av den hydrofobering av balkongplattor, som genomfördes 2019.

Veteranpoolen har liksom föregående år ansvarat för löpande skötsel av yttre rum (terrass mm), och planeras fortsätta med detta under 2025.

Under hösten 2024 har genom PH Förvaltning framtagits en underhållsplan för fastigheten för de kommande 50 åren. Bakgrunden är ett helt nytt regelverk, som efterhand kommer att gälla inte bara nya fastigheter utan hela fastighetsbeståndet. Planen grundas på regelbundna besiktningar. Styrelsen får härmed ett gediget underlag för ställningstagande till behovet av underhåll resp. nyanskaffning av utrustning för varje enskilt år framöver.

Styrelsen Hinseblick/Ingemar Bergstrand

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2023
Energideklaration	2019
Radonmätning	2020

HISTORIK:

Balkongrenovering	2019
Hydrofobering och fasadtvätt	2019

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	98 209 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 13 113kr.

Föreningen gör avskrivningar om 368 415kr, och sätter av 100 000 kr 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 amorterat 300 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

2025-01-01 förändras avgiften +2%.

Ingen justering av hyra av garageplats görs för 2025. Den totala intäktsökningen budgeteras till ca 32 937kr/år.

Föreningen budgeterar ett resultat före bokföringstekniska poster till 509 397kr, med ett överskott på sista raden, 29 982kr

BELÄNING

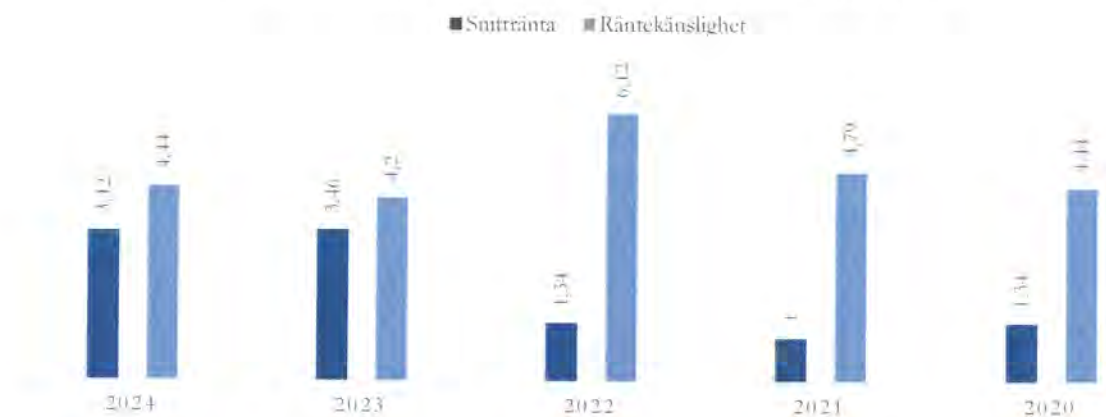
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Arlig amortering
Sparbanken i Karlshamn	2025-03-30	3,27%	3 700 000 kr	300 000 kr
Sparbanken i Karlshamn	2025-09-30	1,55%	1 000 000 kr	0 kr
Stadshypotek	2028-03-01	4,04%	4 000 000 kr	0 kr
			8 700 000 kr	300 000 kr

Genomsnittlig ränta vid verksamhetsårets (2024) utgång 3,42%

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 4 000 000

Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 4 700 000

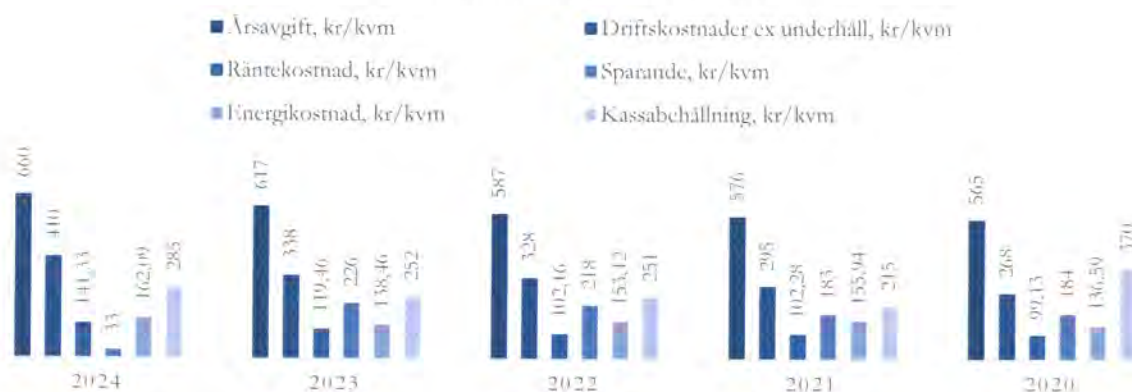
SNITTRÄNTA & RÄNTEKÄNSLIGHET, %



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 972 101	1 842 503	1 704 624	1 648 179	1 530 852
Ränteutäkt, kr/kvm	2,80	1,43	0,53	0,00	0,00
Årsavgift, kr/kvm	660	617	587	576	565
Årsavgift, % andel av nettoomsätt.	85	85	85	85	85
Uppvärmning, kr/kvm	122,23	119,46	104,97	113,56	100,93
Elkostnad (fastighet), kr/kvm	12,63	10,46	31,40	21,48	16,18
Vatten, kr/kvm	27,24	22,52	16,75	20,90	19,49
Energikostnad, kr/kvm	162,09	152,44	153,12	155,94	136,59
Sophantering, kr/kvm	14,49	15,00	13,85	13,02	13,71
Räntekostnad, kr/kvm	141,33	122,46	96,61	99,13	102,28
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	410	338	328	295	268
Taxeringsvärde, kr/kvm	14 114	14 114	14 114	10 615	10 615
Behållning yttre fond, kr/kvm	338	310	197	235	195
Avskrivning, kr/kvm	148	152	166	153	148
Årets resultat, kr	27 063	151 507	129 087	74 769	90 895
Årets likviditetsöverskott, kr	82 570	-631 385	543 387	456 669	459 310
Total låneskuld, kr	8 700 000	9 000 000	10 250 000	10 500 000	10 750 000
Skuldsättning, kr/kvm	3 488	3 609	4 110	4 210	4 310
Nettoskuldsättning, kr/kvm	3 203	3 357	3 103	3 840	3 104
Räntekänslighet, %	4,44%	4,79%	6,12%	4,20%	7,02%
Kassabehållning, kr/kvm	285	252	505	370	215
Sparande, kr/kvm	33	212	218	183	184
Balansomslutning, kr	40 489 284	40 997 874	42 010 196	42 133 172	42 229 376
Soliditet, %	77%	77%	74%	74%	73%
Likviditet, %	12%	15%	130%	170%	275%

NYCKELTAL 2020-2024



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	30 031 050	772 360	378 120	151 507
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-28 988	28 988	
Balanseras i ny räkning			151 507	-151 507
Årets resultat, kr				27 063
Belopp vid årets utgång	30 031 050	843 372	458 615	27 063

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	458 615 kr
Årets resultat	27 063 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-100 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	385 678 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	385 678 kr
-------------------------	------------

Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	1 945 521	1 784 729
Övriga rörelseintäkter		26 580	57 774
Summa rörelseintäkter		1 972 101	1 842 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 021 768	-842 511
Planerat underhåll		0	-28 988
Löpande reparationer		-98 209	-56 532
Övriga kostnader	3	-68 238	-44 550
Fastighetsavgift/skatt		-42 915	-38 720
Avskrivningar	4	-368 415	-377 850
Summa rörelsekostnader		-1 599 545	-1 389 151
Rörelseresultat		358 606	453 352
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 993	3 569
Räntekostnader		-352 486	-305 414
Summa finansiella poster		-345 493	-301 845
Resultat efter finansiella poster		27 063	151 507
Resultat före skatt		27 063	151 507
Årets resultat		27 063	151 507

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		38 991 296	39 331 296
Balkongförbättring		927 925	956 340
Installationer		0	26 050
Inventarier		0	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		39 919 221	40 313 686
Summa anläggningstillgångar		39 919 221	40 313 686
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-201 859	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 364	55 200
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		-141 495	55 200
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		711 558	628 988
<i>Summa kassa och bank</i>		711 558	628 988
Summa omsättningstillgångar		570 063	684 188
SUMMA TILLGÅNGAR		40 489 284	40 997 874

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 031 050	30 031 050
Fond för yttre underhåll		843 372	772 360
<i>Summa bundet eget kapital</i>		30 874 422	30 803 410
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		458 614	378 120
Årets resultat		27 063	151 507
<i>Summa fritt eget kapital</i>		485 677	529 627
Summa eget kapital		31 360 099	31 333 037
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		250 000	250 000
Fastighetslån, långfristig del		4 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		4 250 000	5 250 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		4 700 000	4 000 000
Leverantörsskulder		108 276	105 513
Förskottsbetalade avgifter		0	203 045
Skatteskulder		2 771	2 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68 138	103 508
Summa kortfristiga skulder		4 879 185	4 414 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 489 284	40 997 874

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	372 556	453 352
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	368 415	377 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	727 021	831 202
Erhållen ränta	6 993	3 569
Erlagd ränta	-352 486	-305 414
	-345 493	-301 845
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	381 528	529 357
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	196 694	-10 205
Förändring av rörelseskulder	-235 652	89 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	356 520	608 615
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	26 050	10 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	26 050	10 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	300 000	1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	300 000	1 250 000
Årets kassaflöde	82 570	-631 385
Likvida medel vid årets början	628 988	1 260 373
Likvida medel vid årets slut	711 558	628 988

Noter

Redovisningsprinciper BFNAR 2016:10

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

	2024	2023
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter bostad	1 646 860	1 539 121
Årsavgifter garageplatser	117 059	95 150
Bredband	41 580	39 960
IP-telefoni	7 159	8 539
Intäkter el	118 951	101 813
Intäkter, taggar	13 950	0
Öres- och kronutjämning	-38	-54
Kravavgifter	0	200
Summa	1 945 521	1 784 729

Not. 2 Driftskostnader

Förvaltning teknisk förvaltning och skötsel	-124 959	-103 680
OVK	0	-22 925
Hissbesiktning	-2 709	-1 705
Hissar	-149 240	-8 271
Brandlarm, serviceavtal	-25 207	-22 324
Fastighetsel	-150 447	-127 891
Fastighetsförsäkring	-27 648	-26 332
Fjärrvärme	-304 840	-297 933
Fönsterputsning	0	-8 734
Förvaltning, administrativ	-32 988	-32 988
Möteskostnader	-9 394	-6 061
Snöröjning	-844	-325
Sophantering	-36 127	-37 422
TV-avgifter	-34 480	-27 509
Trädgård	-4 257	-11 542
Bredband	-31 200	-31 200
IP-telefoni	-19 500	-19 500
Vatten och avlopp	-67 928	-56 169
Summa	-1 021 768	-842 511

Not. 3 Övriga kostnader

Entrématta	-11 445	-10 804
Hyra på garage	-717	-695

Övriga fastighetskostnader	-39 691	-22 851
Förbrukningsmaterial	-3 884	-1 554
Bolagsverket	0	0
Kontorsmaterial	-5 057	-1 108
Porttelefon	-2 109	-671
Kopieringskostnader	-1 500	-1 500
Bankkostnader	-2 906	-2 947
Lämnade bidrag och gåvor	0	-1 020
Porto	-229	
Konsultarvode	0	0
Kreditupplysningar	-700	-1 400
Summa	-68 238	-44 550

Not. 4 Materiella anläggningstillgångar

Mark	2 000 000	2 000 000
Anskaffningsvärde Byggnader	41 019 296	41 019 296
Ackumulerade avskrivningar	-3 688 000	-3 348 000
Årets avskrivning	-340 000	-340 000
Balkongförbättring	1 070 000	1 070 000
Ackumulerade avskrivningar	-113 660	-85 245
Årets avskrivning	-28 415	-28 415
Laddboxar	64 355	64 355
Ackumulerade avskrivningar	-28 305	-18 870
Årets avskrivning	0	-9 435
Förändring	-36 050	-10 000
Fjärravläsning	40 500	40 500
Ackumulerade avskrivningar	-40 500	-40 500
Årets avskrivning	0	0
Överavskrivning		
Inventarier	21 300	21 300
Ackumulerade avskrivningar	-21 300	-21 300
Årets avskrivning	0	0
Summa	39 905 271	40 313 686

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	14 400 000	14 400 000
Summa ställda säkerheter	14 400 000	14 400 000

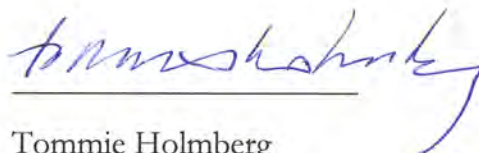
UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF HINSEBLICK

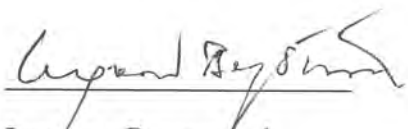
Karlshamn 2025-03-24



Lars Fajerson
Ordförande



Tommie Holmberg
Vice ordförande



Ingemar Bergstrand
Sekreterare



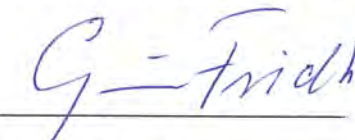
Lennart Mannerberg



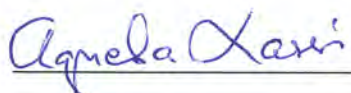
Torben Navne

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlshamn 2025-02-23



Göran Fridh
Av föreningen utsedd revisor



Agneta Lassi
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hinseblick, 769610-4517.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Hinseblick för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hinseblick för år 2024-01-01 – 2024-12-31

STYRELSENS ANSVAR:

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

REVISORERNAS ANSVAR:

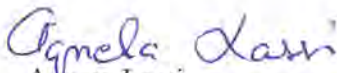
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

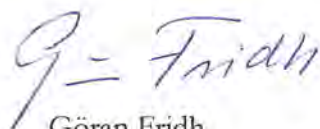
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

UTTALANDE:

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


Agneta Lassi

Av föreningen utsedd revisor



Göran Fridh

Av föreningen utsedd revisor



	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2025	2024	2023	2023	2022
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto Kontotext	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020 Årsavgifter	1 679 797	1 646 860	1 539 121	1 539 122	1 465 830
3015 Hyror garage	113 800	113 800	95 150	101 200	85 750
3120 Vidarefakt. El	103 000	97 000	101 813	175 000	105 839
3218 Ip-telefoni	8 000	11 000	8 539	11 000	9 572
3219 Bredband	40 000	37 000	39 960	37 000	37 620
3540 Påminnelseavgifter	0	0	200	0	50
3740 Öres och kronutjämnning	0	0	-53	0	-36
3980 Erhållna bidrag	0	0	57 774	0	0
8310 Ränteintäkter	0	0	3 510	0	0
8314 Skattefria ränteintäkter	0	0	59	0	1 313
Summa intäkter	1 944 597	1 905 660	1 846 072	1 863 322	1 705 937

Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141 OVK	0	0	22 925	50 000	0
4143 Energideklaration	0	0	0	0	0
4142 Hissbesiktning	3 000	3 000	1 705	4 000	2 345
4248 Brandlarm, serviceavtal	23 000	21 000	22 324	20 000	20 538
4249 Låssystem, serviceavtal	5 000	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar och ser	31 000	24 000	46 954	74 000	22 883
4110 Fastighetsskötsel	110 000	110 000	103 680	80 000	76 775
4111 Trädgård	15 000	20 000	11 542	20 000	10 503
4120 Entreprenadkostnad, städ	10 000	0	8 734	33 000	33 156
4121 Entrematta	11 000	10 000	10 804	7 000	9 886
4781 Förvaltning	35 000	33 000	32 988	32 000	31 872
5164 Snöröjning	1 000	3 000	325	3 000	419
4783 Underhållsplan	5 000	0	0	0	0
Summa skötsel och förvaltning	187 000	176 000	168 073	175 000	162 611
4301 Löpande reparationer	50 000	30 000	56 532	30 000	21 833
4270 Reparation av lokaler	5 000	5 000	0	5 000	0
4501 Planerat underhåll	46 000	46 000	28 988	0	14 375
Summa reparationer och underhåll	101 000	81 000	85 520	35 000	36 208
4246 Hiss	13 000	13 000	8 271	10 000	12 426
4370 Garageport	3 000	3 000	0	3 000	0
4611 El (total) bedömt 70 000kWh	168 000	150 000	127 891	270 000	184 152
4623 Fjärrvärme	307 500	315 000	297 933	305 000	261 788
4630 Vatten	71 000	66 000	56 169	55 000	41 772
4640 Sophämtning, ev. container mm	42 000	42 000	37 422	35 000	34 537
4711 Försäkring	30 000	26 000	26 332	20 000	24 157
4760 TV avgifter	30 000	30 000	27 509	30 000	29 260
4761 Bredband, data	42 000	32 000	31 200	32 000	31 200
4762 IP-telefoni	10 000	20 000	19 500	20 000	19 500
4800 Fastighetsavgift	42 000	38 000	38 720	32 000	37 146
5012 Hyra för garageplatser	900	900	695	900	659
5190 Övriga fastighetskostnader	40 000	20 000	22 852	20 000	12 961
5460 Förbrukningsmaterial	2 000	2 000	1 554	2 000	233
6061 Kreditupplysning	1 000	1 000	1 400	1 000	700
6110 Kontorsmaterial	1 000	1 000	1 108	1 000	0
6210 Telefoni, porttelefon	800	500	671	500	448
6250 Porto	0	500	0	500	0
6450 Diverse, oförutsett, möteskostnader m	5 000	3 000	6 061	3 000	4 337
6490 Registreringsavgift	1 000	1 000	0	1 000	0
6520 Tryckning, kopiering	1 500	1 500	1 500	1 500	1 494
6993 Lämnade bidrag o gåvor	1 000	1 000	1 020	1 000	0
Summa driftkostnader	812 700	767 400	707 808	844 400	696 769

	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2025	2024	2023	2023	2022
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6570 Bankavgifter	3 500	3 500	2 947	3 500	3 140
8410 Räntor	300 000	400 000	305 286	335 000	240 938
8423 Kostnadsräntor för skatter och avgifter	0	0	128	0	0
Summa bank-, och räntekostnader	303 500	403 500	308 360	338 500	244 078
Summa resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond	509 397	453 760	529 357	396 422	543 387

Amortering avgår från detta belopp om fn. 300 000kr/år

Belåningsgrad, 3609kr/kvm

Amorteringsgrad, 3,33%

7821 Avskrivning byggnader	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000
7823 Avskrivning balkonger	28 415	28 415	28 415	28 415	28 415
7824 Avskrivning laddboxar	0	9 435	9 435	10 000	45 885
7825 Avskrivning låssystem	11 000	0	0	0	0
Summa avskrivningar	379 415	377 850	377 850	378 415	414 300
8860 Avsättn.föreningens rep.fond	100 000	100 000	0	100 000	0
Summa avsättning till yttre fond	100 000	100 000	0	100 000	0
Överskott / Underskott	29 982	-24 090	151 507	-81 993	129 087
Summa kostnader	1 944 597	1 905 660	1 846 072	1 863 322	1 705 937

Angående konton 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 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 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 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.phforvalting.se