

2024

Bostadsrättsföreningen

Köpingsviks Strand

769640-3125



DAGORDNING

(enligt stadgarna)

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
3. Val av ordförande och sekreterare för stämman.
4. Val av två justerare tillika rösträknare.
5. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisorernas berättelse.
8. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
10. Fråga om resultatdisposition.
11. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
12. Val av styrelseledamöter.
13. Val av revisorer.
14. Val av valberedning.
15. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
16. Eventuella skriftliga motioner.
17. Övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
18. Stämmans avslutning

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Köpingsviks strand 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 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. 14-15	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 bostäder för permanent-, och fritidsboende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande av tredje man när medlemmarna så önskar §1, Brf Köpingsviks strand stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades	2021-09-08
Bygglov beslutades	2021-09-27
Nuvarande ekonomisk plan registrerades	2023-05-03
Nuvarande stadgar registrerades	2024-11-19

Föreningen har sitt säte i Borgholm kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jennie Holmqvist, ordförande	2025
Anders Eklöf, vice ordförande	2025
Mikael Åhlqvist	2025
Fredrik Olsson	2025
Lovisa Lind	2025
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Louise Moselius	2025
Ulrika Örnström	2025
Tilda Josefsson	2025
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Eklöf	2025
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Eklöf	2025
Carina Eklöf	2025

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening, alternativt en ledamot i förening med extern firmatecknare.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-04-29
Extra föreningsstämma för att fastställa nya stadgar för föreningen avhölls 2024-06-22



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 Borgholm Solberga 4:2, med adressen Skurkvarnsvägen 1, 387 50 Köpingsvik. Byggnaderna uppfördes 2023

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	2 st	å 58,9 kvm
2 rok	2 st	å 59,6 kvm
3 rok	3 st	å 77,5 kvm
3 rok	3 st	å 77,7 kvm
<u>3 rok</u>	<u>2 st</u>	<u>å 78,3 kvm</u>
Totalt:	12 st	859,2 kvm

Fastigheten förvärvades 2023 genom köp av aktiebolaget Något Bra AB. Fastigheten överlättes därefter till Bostadsrättsföreningen till köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässiga värde.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	12 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st

Ytterligare en lägenhet finns i föreningens ägo, 31kvm avsett för uthyrning. Därtill har lägenheterna ett gemensamt soldäck med swimup och jacuzzi. Varje lägenhet har ett kallförråd och ett vinterbonat orangeri (inkluderat i BOA) samt balkong eller uteplats.

Total tomtarea	3 000 kvm
Total BOA (bostadsarea)	859,2 kvm

TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde	7 537 000 kr
Varav markvärde	1 290 000 kr
Värde byggnad	6 240 000 kr
Nyproducerade flerbostadshus är, i skrivande stund, skattebefriade i 15 år.	



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Egen regi
Fastighetsskötsel	Egen regi
Uthyrning och skötsel av gäststuga	Grönhags camping
Elavtal	Bixia / Borgholm Energi

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

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK (bostäder)	2023
Energiberäkning	2023
Radonmätning (långtidsmätning)	Radonmätning pågår

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	0 kr
----------------------	------

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	0 kr
--------------------	------

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

En underhållsplan för Brf Köpingsviks strand antogs av styrelsen 10 februari 2025



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningens resultat för verksamhetsåret 2024 är -176 370kr.

Föreningen gör avskrivningar om 268 695kr, och föreslår i resultatdispositionen en avsättning om 41 010kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske.

Föreningen amorterar 113 200kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Vid höstens budgetarbete valde man att avvakta med avgiftsförändring för att se hur låneräntor utvecklade sig. Vid styrelsemöte 10 februari 2025 beslutades om en avgiftshöjning om 4% från och med april 2025.

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 41 010kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 268 695kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till ca 150 000kr. Budget visar en förlust om ca -160 000kr.

Den budgeterade förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	3 mån	3,45%	3 265 820 kr	113 200
Stadshypotek	2025-12-30	3,99%	4 505 360 kr	0
Stadshypotek	2026-12-30	3,79%	3 379 020 kr	0
			11 150 200 kr	113 200

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	3 379 020 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	7 771 180 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	3,74%



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023
Nettoomsättning	813 921	362 620
Årsavgift, kr/kvm (snitt)	843	782
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	89%	83%
Elförbrukning, kr/kvm	149	98
Vatten, kr/kvm	35	14
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>184</i>	<i>113</i>
Sophantering, kr/kvm	8	6
Räntekostnad, kr/kvm	537	461
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	263	168
Taxeringsvärde, kr/kvm	8 774	0
Behållning yttre fond, kr/kvm	48	0
Avskrivning, kr/kvm	313	313
 <i>Årets resultat, kr</i>	 <i>-176 369</i>	 <i>-327 006</i>
<i>Årets likviditetsöverskott, kr</i>	<i>-101 311</i>	<i>-58 311</i>
Total låneskuld, kr	11 150 200	11 263 400
Skuldsättning, kr/kvm	12 980	13 112
Nettoskuldsättning, kr/kvm	12 558	12 440
Räntekänslighet, %	14%	33,43%
Kassabehållning, kr/kvm	422	672
Sparande, kr/kvm	-118	-62
Balansomslutning, kr	50 745 374	51 233 992
Soliditet, %	78%	77%
Likviditet, %	5%	15%



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	0	0	-6 326	-327 006
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		41 010	-41 010	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			-327 006	327 006
Årets resultat, kr				-176 370
Belopp vid årets utgång	39 900 000	41 010	-374 342	-176 370

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-374 342 kr
Årets resultat	-176 370 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-41 010 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-591 722 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-591 722 kr
-------------------------	-------------

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



Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		723 991	305 668
Övriga rörelseintäkter		89 930	56 952
Summa rörelseintäkter		813 921	362 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-225 960	-144 500
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		0	0
Övriga kostnader	2	-34 622	-7 820
Personalkostnader		0	0
Fastighetsavgift/skatt		0	0
Avskrivningar	3	-268 695	-268 695
Summa rörelsekostnader		-529 277	-421 015
Rörelseresultat		284 644	-58 395
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-461 014	-268 611
Summa finansiella poster		-461 014	-268 611
Resultat efter finansiella poster		-176 370	-327 006
Resultat före skatt		-176 370	-327 006
Årets resultat		-176 370	-327 006



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader och mark		50 342 610	50 611 305
Pågående nyanläggningar samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		50 342 610	50 611 305
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag		40 000	40 000
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		50 382 610	50 651 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	5 412
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		0	5 412
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		362 764	577 275
<i>Summa kassa och bank</i>		362 764	577 275
Summa omsättningstillgångar		362 764	582 687
SUMMA TILLGÅNGAR		50 745 374	51 233 992



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		39 900 000	39 900 000
Fond för yttre underhåll		41 010	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 941 010	39 900 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-374 342	-6 326
Årets resultat		-176 369	-327 006
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-550 711	-333 332
Summa eget kapital		39 390 299	39 566 668
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		3 379 020	7 884 380
Summa långfristiga skulder		3 379 020	7 884 380
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		7 771 180	3 570 729
Förskott från kunder		0	0
Leverantörsskulder		97 543	27 813
Förskottsbetalade avgifter		0	0
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		0	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 332	184 402
Summa kortfristiga skulder		7 976 055	3 782 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 745 374	51 233 992



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	284 645	-58 395
Medlemsinsatser	0	39 900 000
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	268 695	268 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	553 340	40 110 300
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-461 014	-268 611
	-461 014	-268 611
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	92 326	39 841 689
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	5 412	-5 412
Förändring av rörelseskulder	-199 049	-1 843 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-101 311	37 993 097
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	40 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	50 611 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	50 651 305
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	-11 320 000
Amortering av lån	113 200	56 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	113 200	-11 263 400
Årets kassaflöde	-214 511	-1 394 808
Likvida medel vid årets början	577 275	1 972 083
Likvida medel vid årets slut	362 764	577 275



Noter

Redovisningsprinciper BFNAR 2016:10

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

	2024	2023
Not. 1 Driftskostnader		
Fastighetsel	-127 628	-84 355
Vatten och avlopp	-30 036	-12 453
Sophantering	-6 512	-5 009
Fastighetsförsäkring	-22 736	-5 251
Förvaltning, administrativ	-19 500	-37 432
Förvaltning, teknisk	-11 427	0
Poolen	-5 147	0
Möteskostnader	-2 974	0
OVK	0	0
Revision	0	0
Summa	-225 960	-144 500

Not. 2 Övriga kostnader		
Vägavgift	-1 800	-1 800
Övriga fastighetskostnader	-35 676	-5 110
Bankkostnader	-238	-110
Bolagsverket	-1 600	-800
Kostnader, tidigare förvaltning	4 692	0
Kreditupplysningar	0	0
Summa	-34 622	-7 820

Not. 3 Materiella anläggningstillgångar		
Mark	6 252 992	6 252 992
Anskaffningsvärde Byggnader	44 627 008	44 627 008
Ackumulerade avskrivningar	-268 695	0
Årets avskrivning	-268 695	-268 695
Summa	50 342 610	50 611 305

Not. 6 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	11 320 000	11 320 000
Summa ställda säkerheter	11 320 000	11 320 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KÖPINGSVIKS STRAND

Köpingsvik 2025

Jennie Holmqvist
Ordförande

Anders Eklöf

Lovisa Lind

Mikael Åhlqvist

Fredrik Olsson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

2025

Anders Eklöf
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF KÖPINGSVIKS STRAND 769640-3125 Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Jennie Holmqvist
Styrelseordförande
holmquistjennie@gmail.com

2025-02-20 09:20:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.138.164

Signerat med E-signering

Undertecknare

Anders Eklöf
Vice ordförande
s.anders.eklof@gmail.com

2025-02-19 18:32:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.228.221.191

Signerat med E-signering

Undertecknare

Mikael Åhlqvist
Styrelseledamot
ahlqvist.micke@gmail.com

2025-02-24 08:44:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.138.193

Signerat med E-signering

Undertecknare

Fredrik Olsson
Styrelseledamot
fredrikjarny@hotmail.com

2025-02-19 06:02:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.225.123.124

Signerat med E-signering

Undertecknare

Lovisa Lind
Styrelseledamot
marialovisa.lind@gmail.com

2025-02-24 08:33:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.250.44.206

Signerat med E-signering		2025-02-24 08:56:28 UTC	
Undertecknare		Datum	
Anders Eklöf			
Revisor			
anders.eklof@troax.com			
		Leveranskanal: E-post	
		IP-adress: 194.237.235.4	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Köpingsviks Strand, 769640-3125

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Köpingsviks Strand 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.

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 2024 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Köpingsviks Strand 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.

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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2025-02-24



Anders Eklöf
Av föreningen utsedd revisor

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Bedömt utfall	Ek. plan
		2025	2024	2023	2023	2023
		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
3004	Försäljning inom Sverige, momsfri	0	0	10 104	0	0
3015	Uthyrning parkering	0	0	0	0	72 000
3019	Gäststuga	0	159 000	0	0	159 000
3020	Årsavgifter	753 000	671 952	295 564	209 985	671 952
3250	Uthyrning	120 000	0	56 952	0	0
Summa intäkter		873 000	830 952	362 620	209 985	902 952

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4143	Energideklaration / OVK	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	0	0	0	0
4301	Löpande reparationer	10 000	10 000	0	0	21 500
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		10 000	10 000	0	0	21 500
4086	Fastighetsskötsel (extra beställningar)	0	0	0	0	0
4110	Fastighetsskötsel	5 000	10 000	0	0	0
4120	Städ och renhållning	5 000	5 000	4 443	5 554	12 000
4781	Förvaltning ekonomi	20 500	19 500	4 875	0	36 000
5193	Fastighetsskötsel och förvaltning	0	0	32 557	40 696	0
6482	Förvaltning ekonomi (extra debitering)	0	0	0	0	0
6061	Kreditupplysning	500	1 000	0	0	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	800	1 000	800	800	0
Summa fastighetsförvaltning		31 800	36 500	42 675	47 050	48 000
4391	Pool	15 000	15 000	0	0	0
4611	Fastighetsel	87 000	50 000	84 355	17 231	70 000
4630	Vatten och avlopp	33 000	31 000	12 453	7 191	31 000
4640	Avfallshantering, ev. container mm	10 000	17 000	566	0	16 300
4711	Försäkring	15 000	21 000	5 251	10 365	20 906
4743	Vägavgift	2 000	2 000	1 800	1 800	0
5110	Kostnader gäststuga	35 000	42 000	0	0	42 000
5164	Snöröjning och halkbekämpning	0	0	0	0	10 000
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	5 000	5 110	0	0
5460	Förbrukningsmaterial	5 000	0	0	0	0
6250	Porto	0	0	0	0	0
6450	Möteskostnader	1 500	1 500	0	0	0
6520	Kopieringskostnader	0	0	0	0	0
6550	Konsultarvoden	50 000	0	0	0	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	0	500	0	0	0
Summa driftskostnader		258 500	185 000	109 535	36 587	190 206
6410	Styrelsearvode	0	0	0	0	0
6420	Revisionsarvode	0	0	0	0	12 000
7510	Arbetsgivaravgifter	0	0	0	0	0
Summa arvode och revision		0	0	0	0	12 000
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	110	0	0
8410	Räntor	410 000	455 000	268 611	158 766	475 000
Summa bank-, och räntekostnader		413 000	458 000	268 721	158 766	475 000
Resultat före avskrivning och avsättning		159 700	141 452	-58 311	-32 418	156 246

Amortering avgår från detta belopp om fn.

113 200

7821	Avskrivning byggnader	268 695	268 695	268 695	268 695	268 695
Summa avskrivningar		268 695	268 695	268 695	268 695	268 695
8860	Avsättning till yttre fond	41 010	41 010	0	41 010	41 010
Summa avsättning till yttre fond		41 010	41 010	0	41 010	41 010
Överskott / Underskott		-150 005	-168 253	-327 006	-342 123	-153 459
Summa kostnader		873 000	830 952	362 620	209 985	902 952

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 reparationer

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.phforvaltning.se