

2024

Bostadsrättsföreningen

Dämmet 1 Färjestaden

769620-3780



Fotograf Anders Bergön

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Dämet 1 Färjestaden 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 den gemensamma boendemiljön 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 boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Dämnet 1 Färjestaden stadgar

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

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-08-08

Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06

Föreningen har sitt säte i Mörbylånga kommun

STYRELSE

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

Kerstin Lundegårdh, ordförande	2026
Eva Sandblom	2026
Jan Odselius	2025

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

Kjell Nilsson	2025
---------------	------

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

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2025
--	------

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

Anna-Karin Bane	2025
Carin Simonsson	2025

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-04-03



ÅRET SOM GÅTT / STYRELSEN HAR ORDET 2024

Styrelsen har haft fem protokollförda möten, tre ordinarie möten, ett konstituerande och ett budgetmöte. Därutöver har styrelseledamöterna haft spontana möten, telefon- och mail-kontakter om stort och smått i föreningen. Brf-föreningarna vid Norra Hamnplan har varje år en träff då gemensamma frågor behandlas.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 april 2024 på Hotell Skansen. Pga av kraftigt snöoväder kunde Peter Hidnäs från PH Konsult & Förvaltning AB inte ta sig till Öland. Stämman leddes i stället av vår ordförande Kerstin Lundegårdh.

Under vårvintern fick vi en ny granne i B-uppgången. Annars har ingen omflyttning skett.

Axcell. Ett nytt tvåårigt skötselavtal har tecknats med Axcell tillsammans med de övriga brf på Norra Hamnplan. Axcell har också rensat gallren till brandluckorna högst upp i trapphusen.

Kiwa. Ett nytt besiktningsavtal för hissarna har tecknats med Kiwa. I flerbostadshus som vårt får besiktnings- och servicebolag inte vara desamma. Serviceavtal har vi med Motum.

Kretslopp Sydost. Genom att ta bort ett kärl för hushållssopor i miljörummet sänker vi kostnaden för sophantering.

NCC. En av våra lägenheter har drabbats av en vattenskada. Förutom att akut identifiera och åtgärda skadan har vårt försäkringsbolag, Dina Försäkringar, genomfört en besiktning. En oberoende firma, Ingenjörfirman i Kalmar, har gjort en yttre kontroll i schakten. Rapporterna från undersökningarna har skickats till NCC eftersom skadan skett inom garantitiden. Nu pågår utredning och styrelsen bevakar noga.

PH Konsult & Förvaltning. Underhållsplanen, tecknad med PH Konsult & Förvaltning AB, är styrelsens arbetsdokument för fastighetens underhåll. I den dokumenteras alla åtgärder som styrelsen vidtar för att hålla fastigheten i gott skick.

Ömans. Alla ventilationsfilter byttes ut samtidigt som Ömans genomförde en kanalrensning i samtliga lägenheter. I några lägenheter bytte de också lager i fläktarna. Notera att ventilations-aggregaten är föreningens ansvar och fläktarna är lägenhetsinnehavarnas ansvar.

Övrigt. Utbildning i HLR har genomförts. Ågarna till samtliga cyklar har identifierats och anonyma cyklar har forslats bort. Medlemmar ordnade ett trevligt glöggmingel innan jul.

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 Mörbylånga Färjestaden 5:18
Norra Hamnplan 13 A-B och 14 A-C.
386 31 Färjestaden

Föreningens hus uppfördes 2015

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	3 st	
3 rok	13 st	
4 rok	8 st	
Totalt:	24 st	2 142 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 1st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 1st.

TAXERINGSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	33 900 000 kr
Varav markvärde	3 900 000 kr
Varav värde, bostäder	30 000 000 kr

Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriade i 15 år. Detta gäller dock endast taxeringsenhet mark och taxeringsenhet bostadsbyggnad.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Förråd	25 st
Garage	18 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Total tomtarea	2 253 kvm
Total BOA (bostadsarea)	2 142 kvm



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Axcell
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Axcell
Hisservice	Motum
Kabel-TV och bredband	Telia
Fjärrvärme	Mörbylånga
Elavtal	Affärsverken, bundet 2026-10
Service och underhåll ventilation	Ömangruppen

Enligt stämmobeslut har styrelsen 50% av pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2022
Energideklaration	2020
Radonmätning	2022

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	93 612 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	17 003 kr
--------------------	-----------

En 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

Årets resultat för verksamhetsåret 2024 landar på -492 015kr

Föreningen gör avskrivningar om 565 000kr, och sätter av 117 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 underhålls om behöver ske.

Föreningen amorterar 176 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

BUDGET

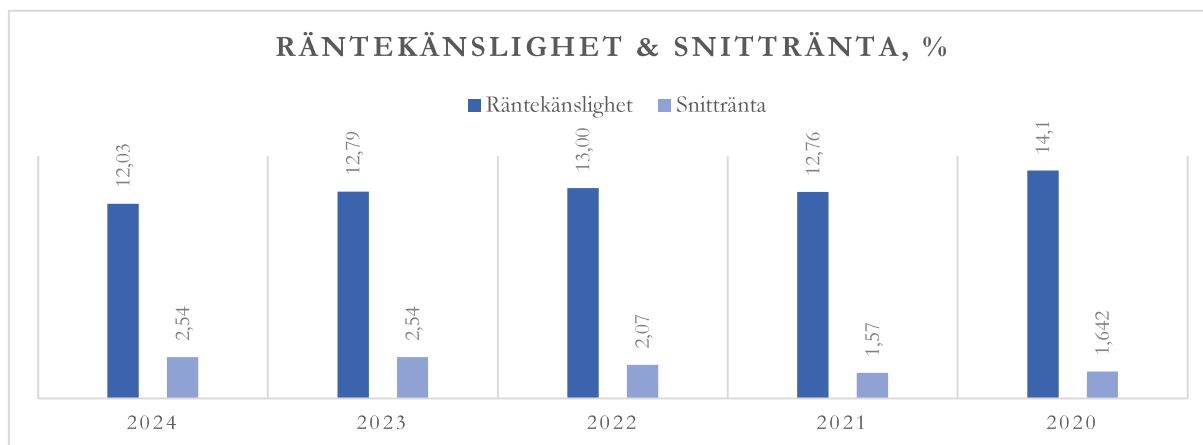
Till verksamhetsåret 2025 beslutades om oförändrade avgifter. Ökade driftskostnader balanseras med en mer gynnsam räntenivå, och man beräknas få full kostnadstäckning på nuvarande avgiftsnivå.

Det likvidmässiga resultatet budgeteras till 223 013kr, med ett underskott på -458 988kr efter avskrivningar och avsättning till yttre fond.

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

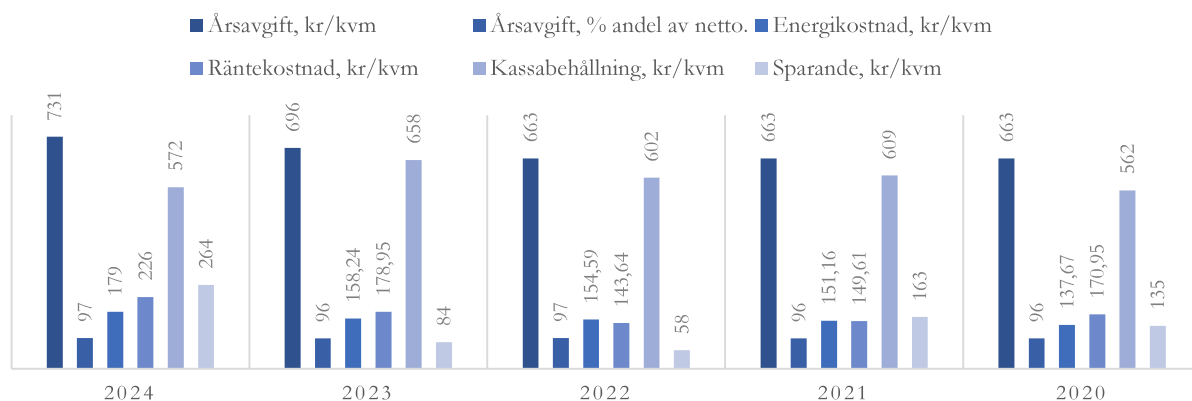
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2025-03-28	4,10%	3 193 750 kr	35 000
Stadshypotek	2026-12-30	1,18%	3 298 750 kr	0
Stadshypotek	2026-12-30	3,43%	6 396 250 kr	70 000
Stadshypotek	2028-12-30	1,43%	6 448 750 kr	71 000
			19 337 500 kr	176 000



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 607 090	1 540 689	1 463 968	1 555 148	1 421 983
Ränteutäkt, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgift, kr/kvm	731	696	663	663	663
Årsavgift, % andel av netto.	97	96	97	96	96
Uppvärmning, kr/kvm	62	53	53	61	50
Elkostnad, kr/kvm	52	44	45	37	39
Vatten, kr/kvm	65	61	56	52	49
Energikostnad, kr/kvm	179	158	155	151	138
Sopphantering, kr/kvm	16	23	20	21	20
Räntekostnad, kr/kvm	226	179	144	150	171
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	359	338	315	316	244
Taxeringsvärde, kr/kvm	15 826	15 826	15 826	14 323	14 323
Behållning yttre fond, kr/kvm	294	239	212	158	103
Avskrivning, kr/kvm	264	264	264	264	277
Årets resultat, kr	-492 015	-385 332	-440 134	-215 782	-275 547
Årets rörelseresultat, kr	-8 864	179 668	124 866	349 218	289 453
Total låneskuld, kr	19 337 500	19 513 500	19 672 000	19 848 000	20 050 250
Skuldsättning, kr/kvm	9 028	9 110	9 184	9 266	9 361
Nettoskuldsättning, kr/kvm	8 456	8 452	8 582	8 657	8 799
Räntekänslighet, %	12,03%	12,79%	13,44%	12,76%	14,10%
Kassabehållning, kr/kvm	572	658	602	609	562
Sparande, kr/kvm	-4	84	58	163	135
Balansomslutning, kr	66 401 077	67 144 629	67 581 281	68 237 659	68 624 612
Soliditet, %	71%	71%	71%	71%	71%
Likviditet, %	37%	321%	13%	39%	685%

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	49 130 000	512 043	-1 906 006	-385 332
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		117 000	-117 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			-385 332	385 332
Årets resultat, kr				-492 015
Belopp vid årets utgång	49 130 000	629 043	-2 408 338	-492 015

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-2 408 338 kr
Årets resultat	-492 015 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-117 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	17 003 kr
Summa	-3 000 350 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-3 000 350 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	1	1 607 090	1 540 869
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 607 090	1 540 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-764 704	-725 058
Planerat underhåll		-17 003	0
Löpande reparationer		-93 612	-28 742
Övriga kostnader	3	-142 041	-193 685
Personalkostnader	4	-32 236	-30 407
Fastighetsavgift/skatt		0	0
Avskrivningar	5	-565 000	-565 000
Summa rörelsekostnader		-1 614 596	-1 542 892
Rörelseresultat		-7 506	-2 023
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-484 509	-383 309
Summa finansiella poster		-484 509	-383 309
Resultat efter finansiella poster		-492 015	-385 332
Resultat före skatt		-492 015	-385 332
Årets resultat		-492 015	-385 332

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		65 115 000	65 680 000
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		65 115 000	65 680 000
Summa anläggningstillgångar		65 115 000	65 680 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		86	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 326	55 014
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		61 412	55 100
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 224 665	1 409 529
<i>Summa kassa och bank</i>		1 224 665	1 409 529
Summa omsättningstillgångar		1 286 077	1 464 629
SUMMA TILLGÅNGAR		66 401 077	67 144 629

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		49 130 000	49 130 000
Fond för yttre underhåll		629 043	512 043
<i>Summa bundet eget kapital</i>		49 759 043	49 642 043
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 408 338	-1 906 006
Årets resultat		-492 015	-385 332
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 900 353	-2 291 338
Summa eget kapital		46 858 690	47 350 705
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		16 073 750	19 337 500
Summa långfristiga skulder		16 073 750	19 337 500
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		3 263 750	176 000
Leverantörsskulder		35 468	108 110
Förskottsbetalade avgifter		141 444	136 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27 975	36 096
Summa kortfristiga skulder		3 468 637	456 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 401 077	67 144 629

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 696	-2 023
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	565 000	565 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	552 304	562 977
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-484 509	-383 309
	-484 509	-383 309
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	67 795	179 668
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-1 122	-7 723
Förändring av rörelseskulder	-75 537	124 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 864	296 625
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	176 000	176 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	176 000	176 000
Årets kassaflöde	-184 864	120 625
Likvida medel vid årets början	1 409 529	1 288 904
Likvida medel vid årets slut	1 224 665	1 409 529

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	1 565 400	1 490 857
Öres- och kronutjämning	-27	2
Intäkter, el	41 717	50 010
Summa	1 607 090	1 540 869
Not. 2 Driftskostnader		
Förvaltning, fastighetsskötsel	-158 629	-162 500
Fastighetsel	-152 275	-144 361
Fjärrvärme	-133 308	-114 325
Vatten och avlopp	-139 720	-130 274
Sophantering	-34 019	-49 431
Fastighetsförsäkring	-49 831	-45 847
Förvaltning, administrativ	-27 312	-26 268
Hissar	-39 590	-13 022
Möteskostnader	-13 536	-12 968
Revision	-3 750	-3 750
Snöröjning	-6 393	-20 282
OVK	0	0
Hissbesiktning	-6 341	-2 030
Summa	-764 704	-725 058
Not. 3 Övriga kostnader		
Bankkostnader	-2 357	-7 045
Bolagsverket	-800	0
Bredband	-83 232	-75 786
Förbrukningsmaterial	-975	-35
Kontorsmaterial	-974	-259
Kopieringskostnader	-1 850	-1 843
Kreditupplysningar	-350	-175
Lämnade bidrag och gåvor	-355	-495
Porto	-253	-150
Konsultarvoden	-6 250	0
Övriga fastighetskostnader	-44 645	-107 897
Summa	-142 041	-193 685

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-29 250	-26 750
Summa löner och styrelsearvode	-29 250	-26 750
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-2 986	-3 657
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>		
	-32 236	-30 407

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Ingående anskaffningsvärden	67 860 000	67 860 000
Utgående anskaffningsvärden	67 860 000	67 860 000
Ingående avskrivningar	-4 520 000	-3 955 000
<i>Förändring av avskrivningar</i>		
Årets avskrivning	-565 000	-565 000
Utgående avskrivningar	-5 085 000	-4 520 000
Ingående nedskrivningar	2 340 000	2 340 000
Utgående avskrivningar	2 340 000	2 340 000
Summa	65 115 000	65 680 000

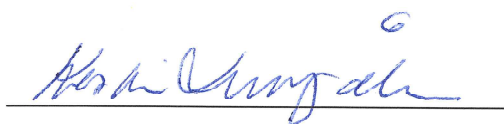
Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	21 070 000	21 070 000
Summa ställda säkerheter	21 070 000	21 070 000

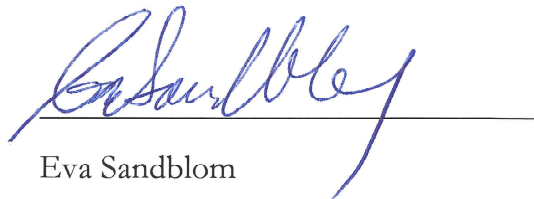
UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF DÄMMET 1 FÄRJESTADEN

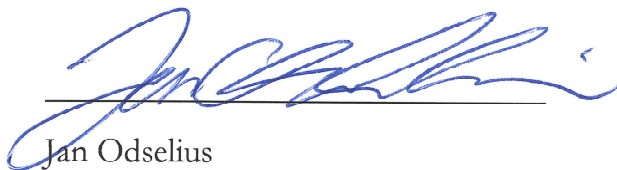
Färjestaden 2025-



Kerstin Lundegårdh
Ordförande



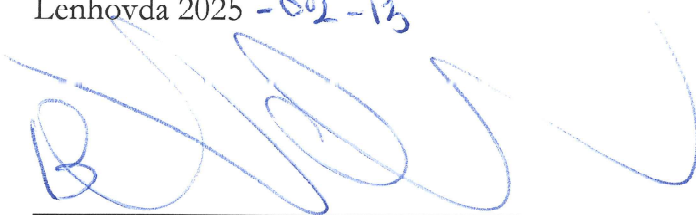
Eva Sandblom



Jan Odselius

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025 -02-13



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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dämmet 1 Färjestaden, 769620-3780.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Dämmet 1 Färjestaden 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:

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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dämmet 1 Färjestaden 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.

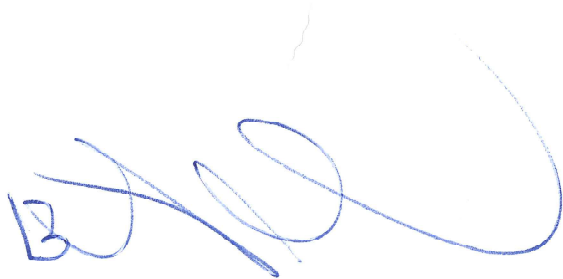
Revisorns ansvar:

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

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



Konto Kontotext	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	1 565 400	1 565 400	1 490 857	1 490 857	1 419 864
3120 Vidarefakturerings el (1,20öre/kWh ex mon	90 000	90 000	50 010	60 000	44 099
3540 Påminnelseavgift	0	0	0	0	0
3590 Övriga fakturerade kostnader	0	0	0	0	0
3740 Öres- och kronutjämning	0	0	2	0	5
Summa intäkter	1 655 400	1 655 400	1 540 869	1 550 857	1 463 968

Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141 OVK / Energideklaration	20 000	0	0	0	12 495
4142 Hissbesiktning	4 000	4 000	2 030	4 000	1 950
Summa obligatoriska besiktningar	24 000	4 000	2 030	4 000	14 445
4301 Löpande reparationer	30 000	20 000	28 742	20 000	128 336
4501 Planerat underhåll	0	0	0	0	60 096
Summa reparationer och underhåll	30 000	20 000	28 742	20 000	188 432
4110 Fastighetsskötsel	170 500	140 000	162 500	130 000	127 004
4781 Förvaltning (ekonomi/administration)	27 500	26 000	26 268	25 000	25 380
6061 Kreditupplysning, UC	500	500	175	500	350
Summa fastighetsförvaltning	198 500	166 500	188 943	155 500	152 734
4246 Hiss, underhåll och reparationer	20 000	20 000	13 022	20 000	23 304
4611 Fastighetsel	150 000	130 000	144 361	120 000	140 102
4623 Fjärrvärme	141 500	132 250	114 325	115 000	114 142
4630 Vatten	140 000	121 000	130 274	110 000	120 991
4640 Sophämtning, ev. container mm	50 000	45 000	49 431	45 000	41 805
4711 Försäkring	50 000	41 000	45 847	41 000	43 157
4761 TV/Bredband	78 000	78 000	75 786	78 000	70 202
4800 Fastighetsavgift	0	0	0	0	0
5164 Snöröjning	10 000	10 000	20 282	10 000	11 301
5190 Övriga fastighetskostnader	20 000	20 000	107 897	20 000	60 633
5460 Förbrukningsmaterial	1 000	1 000	35	1 000	0
6110 Kontorsmaterial	300	300	259	300	1 567
6250 Porto	300	500	150	500	0
6450 Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	10 000	10 000	12 968	10 000	10 338
6490 Registreringsavgift	800	800	0	800	1 000
6520 Tryckning, kopiering	2 000	1 500	1 843	1 500	1 805
6550 Konsultarvode	4 000	0	0	0	0
6993 Lämnade bidrag och gåvor	500	500	495	500	2 074
Summa driftskostnader	678 400	611 850	716 975	573 600	642 421

	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
6410 Styrelsearvode	29 250	22 000	26 750	22 000	23 771
6421 Revision	4 000	3 000	3 750	3 000	2 625
7510 Sociala avgifter	10 238	7 700	3 657	7 700	2 372
Summa styrelsearvode och revision	43 488	32 700	34 157	32 700	28 768
6570 Bankavgifter	8 000	5 000	7 045	2 000	4 615
8410 Räntor	450 000	590 000	383 309	365 000	307 687
Summa bank-, och räntekostnader	458 000	595 000	390 354	367 000	312 302
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond	223 013	225 350	179 668	398 057	124 866
<i>Amortering avgår från detta belopp om fn. 105 000 kr/år</i>					
7821 Avskrivning byggnader	565 000	565 000	565 000	565 000	565 000
Summa avskrivningar	565 000	565 000	565 000	565 000	565 000
8860 Avsättning rep.fond, enl. UH-plan	117 000	117 000	0	117 000	0
Årets avsättning underhållsfond	117 000	117 000	0	117 000	0
Överskott / Underskott	-458 988	-456 650	-385 332	-283 943	-440 134
Summa kostnader	1 655 400	1 655 400	1 540 869	1 550 857	1 463 968

Angående konto för avskrivning

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

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

Föreningens byggnad är avskriven till fullo

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet. Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan. I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

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