

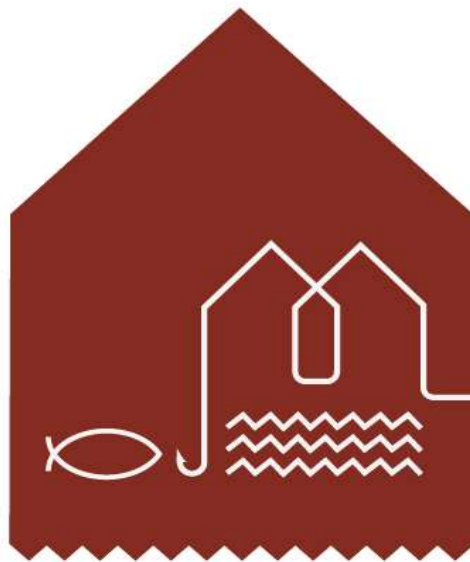
ÅRSREDOVISNING

2024

Bostadsrättsföreningen

FISKAREN

769614-8456



FISKAREN
H A S S L Ö

PH Konsult & Förvaltning AB

[illegible]

DAGORDNING

Stadgad dagordning enligt §16

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - i. Föredragning av verksamhetsplan 2025
 - ii. Beslut om budget 2025
18. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Fiskaren 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. 2–9	Förvaltningsberättelse
s. 10	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 11	Resultaträkning
s. 12-13	Balansräkning
s. 14	Kassaflödesanalys
s. 15-16	Noter
s. 17	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

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



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

En bostadsrättsförenings 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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-25

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-10-16

Nuvarande stadgar registrerades 2006-07-25

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Eric Thorell, ordförande	2025
Sven-Erik Olsson	2025
Agneta Eckernäs Thorell	2025
Jacob Rhönnstad	2025
Thimmie Karlsson	2025
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Ahlér	2025

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.
Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-04-23



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos IF

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 Karlskrona Hasslö 1:309

LÄGENHETSFÖRDELNING ENLIGT EKONOMISK PLAN

5 rok	3st	å 100 kvm
5 rok	5st	å 114 kvm
5 rok	1st	å 117 kvm
5 rok	3st	å 120 kvm
Totalt:	12 st	1 347kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 en överlåtelse av bostadsrätt skett

TAXERINGSPH INFORMATION

	Taxeringsvärde, totalt	Byggnadsvärde
Karlskrona Hasslö 1:309	11 383 000	9 781 000
Summa taxeringsvärde	11 383 000 kr	
Varav byggnadsvärde	9 781 000 kr	
Varav markvärde	1 602 000 kr	

Kommunal fastighetsavgift för bostäder i småhus är för närvarande 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 9 525 kr/år per lägenhet för 2024



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB (2024-09)
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Sköts av styrelsen
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Varje medlems eget ansvar

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

OVK	2024
Energideklaration	2022
Radonmätning	2016

HISTORIK:

Byte värmepumpar	2024
Byte elmätare	2023
Taktvätt	2022
Fasadmålning	2020

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	32 476 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	1 100 000 kr
--------------------	--------------

- Utbyte av värmepannor, samtliga lägenheter

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör för verksamhetsåret ett negativt resultat om -764 739kr.

Föreningen gör avskrivningar på 136 000kr, och sätter av 266 000kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal finns för det underhåll som behöver ske.

Föreningen amorterar 204 400kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

En amorteringsplan har upprättats under året, och föreningens samlade amortering är flyttad till lånet med högst ränta, för bästa långsiktiga effekt.

Inför 2024 gjordes en större avgiftsförändring på +14,5% för att täcka primärt ökade räntekostnader. För verksamhetsåret 2025 genomförs en sänkning av avgiften med 200kr/hus/månad, vilket motsvarar ca -3,2%.

Det likviditetsmässiga resultatet beräknas för 2025 bli ca 362 800kr. Föreningen budgeterar med det ett underskott efter avskrivning och avsättning till yttre fond på - 39 200kr.

Förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser, då denna 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
Swedbank	3 mån	3,63%	3 795 000	204 400
Swedbank	2025-11-25	1,47%	2 602 800	0
Swedbank	2026-11-25	2,74%	3 000 000	0
			9 397 800	204 400

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,61%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	3 000 000 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	6 397 800 kr

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023
Nettoomsättning	832 198	791 151
Ränteintäkt, kr/kvm	42	24
Årsavgift, kr/kvm	618	587
Årsavgift, % andel av netto.	100	100
Räntekostnad, kr/kvm	262	199
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	5	35
Taxeringsvärde, kr/kvm	8 451	-
Behållning yttre fond, kr/kvm	1 852	1 655
Avskrivning, kr/kvm	101	101
Årets resultat, kr	-764 739	11 606
Rörelsens likviditetsöverskott, kr	-825 218	376 665
Total låneskuld, kr	9 397 800	9 602 200
Skuldsättning, kr/kvm	6 977	7 129
Nettoskuldsättning, kr/kvm	5 855	5 398
Räntekänslighet, %	11,29%	12,14%
Kassabehållning, kr/kvm	1 122	1 731
Sparande, kr/kvm	-613	280
Balansomslutning, kr	19 406 523	20 367 693
Soliditet, %	51%	52%
Likviditet, %	23%	1430%

Då föreningen inte har något gemensamt avtal för el, gemensamt nät för VA eller gemensamma kostnader för värme, kan nyckeltalet ”energikostnad” inte redovisas.

På grund av byte av förvaltning kan inte lagstadgad 5-årsstatistik redovisas.

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	8 280 000	2 229 212	80 672	11 606
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		266 000	-266 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			11 606	-11 606
Årets resultat, kr				-764 739
Belopp vid årets utgång	8 280 000	2 495 212	-173 722	-764 739

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-173 722 kr
Årets resultat	-764 739 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-266 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	1 100 000 kr
Summa	-104 461 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-104 461 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		832 198	791 151
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		832 198	791 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-62 584	-46 587
Planerat underhåll		-1 100 000	0
Löpande reparationer		-32 476	-3 224
Övriga kostnader	2	48 866	-13 249
Fastighetsavgift/skatt		-18 453	-79 015
Avskrivningar	3	-136 000	-136 000
Summa rörelsekostnader		-1 300 647	-278 075
Rörelseresultat		-468 449	513 076
Finansiella poster			
Ränteintäkter		57 241	31 979
Räntekostnader		-353 531	-267 449
Summa finansiella poster		-296 290	-235 470
Resultat efter finansiella poster		-764 739	277 606
Bokslutsdispositioner*			
Yttre fond		0	266 000
Summa finansiella poster		0	266 000
Resultat före skatt		-764 739	11 606
Årets resultat		-764 739	11 606

*Enligt regelverket BFNAR 2016:10 skall avsättning till yttre fond göras i den stadgade Resultatdispositionen och således regleras i balansräkningen.

Avsättning till fond är inte en resultatpåverkande avsättning, och skall därför inte redovisas i resultaträkningen.

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader och mark		17 895 110	18 031 110
Inventarier och verktyg		0	2
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		17 895 110	18 031 112
Summa anläggningstillgångar		17 895 110	18 031 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		68	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		68	18
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 511 345	2 336 563
<i>Summa kassa och bank</i>		1 511 345	2 336 563
Summa omsättningstillgångar		1 511 413	2 336 581
SUMMA TILLGÅNGAR		19 406 523	20 367 693

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		8 280 000	8 280 000
Fond för yttre underhåll		2 495 212	2 229 212
<i>Summa bundet eget kapital</i>		10 775 212	10 509 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-173 722	80 672
Årets resultat		-764 739	11 606
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-938 461	92 278
Summa eget kapital		9 836 751	10 601 490
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		3 000 000	9 602 800
Summa långfristiga skulder		3 000 000	9 602 800
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		6 398 400	0
Leverantörsskulder		86 864	0
Förskottsbetalade avgifter		200	0
Skatteskuld		0	59 188
Övriga skulder		0	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 308	104 215
Summa kortfristiga skulder		6 569 772	163 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 406 523	20 367 693

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-468 449	513 076
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	136 000	136 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-332 449	649 076
Erhållen ränta	57 241	31 979
Erlagd ränta	-353 531	-267 449
	-296 290	-235 470
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-628 739	413 606
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-50	-116
Förändring av rörelseskulder	7 971	-324 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-620 818	89 488
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	204 400	204 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	204 400	204 400
Årets kassaflöde	-825 218	-114 912
Likvida medel vid årets början	2 336 563	2 451 475
Likvida medel vid årets slut	1 511 345	2 336 563

Noter

Redovisningsprinciper BFNAR 2016:10

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

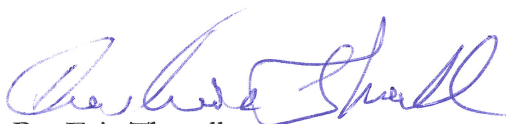
	2024	2023
Not 1. Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	-43 244	-40 327
Vägavgift	-6 540	-5 760
Ekonomisk förvaltning	-8 125	0
Möteskostnader	-4 695	-500
Summa	-62 604	-46 587
Not. 2 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-7 647	-5 466
Bolagsverket	-800	0
ADB-tjänster	0	-1 935
Konsultarvode	0	-4 500
Bankkostnader	-3 087	-1 348
Kostnader tidigare år	60 400	0
Summa	48 866	-13 249
Not. 3 Materiella anläggningstillgångar		
Mark	2 300 000	2 300 000
Anskaffningsvärde Byggnader	17 875 904	17 875 904
Ackumulerade avskrivningar	-2 144 794	-2 008 794
Årets avskrivning	-136 000	-136 000
Inventarier	2	2
Ackumulerade avskrivningar	-2	0
Årets avskrivning	0	0
Summa	17 895 110	18 031 112
Not. 5 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF FISKAREN

Hasslö 2025-

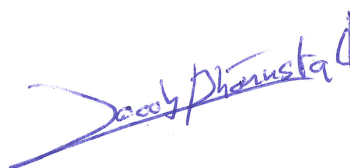


Per Eric Thorell
Ordförande

Sven-Erik Olsson



Agneta Eckernäs Thorell



Jacob Rhönnstad

Thimmie Karlsson



MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Hasslö 2025-



Roger Ahlér
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskaren, 769614-8456

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Fiskaren 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fiskaren 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 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.

Hasslö 2025



Roger Ahlér
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
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	892 800	892 800	774 500	780 000	720 000
3590	Övriga faktuerade kostnader	0	0	0	0	0
3540	Påminnelseavgifter	0	0	0	0	0
3740	Öres och kronutjämning	0	0	0	0	0
3980	Elstöd	0	0	11 151	0	0
3990	Ränteintäkter från omsättningstillg	0	40 000	31 979	30 000	3 840
8310	Skattefria ränteintäkter	0	0	0	0	1 056
Summa intäkter		892 800	932 800	817 630	810 000	724 896

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK	0	0	0	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	0	0	0	0
4301	Löpande reparationer	20 000	0	3 224	0	13 258
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
4550	Underhåll av huskropp	0	0	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		20 000	0	3 224	0	13 258
4781	Förvaltning	15 000	50 000	0	20 000	0
6061	Kreditupplysning/UC	1 000	0	0	0	0
6490	Registreringsavgift Bolagsverket	1 000	0	0	0	0
Summa förvaltningskostnader		17 000	50 000	0	20 000	0
4640	Sophämtning, <i>ev. container mm</i>	0	0	0	0	0
4711	Försäkring	41 000	40 327	40 327	40 327	35 547
4743	Vägaravgift samfällighet	6 000	5 670	5 760	3 840	3 840
4800	Fastighetsavgift	80 000	76 938	79 015	76 039	76 039
5190	Övriga fastghetskostnader	5 000	0	5 466	0	4 443
5460	Förbrukningsmaterial	1 000	0	0	0	0
6110	Kontorsmaterial	500	0	0	0	0
6250	Porto	500	0	0	0	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader	2 500	0	2 435	0	2 635
6520	Tryckning, kopiering	500	0	0	0	0
6550	Konsultarvorden	0	0	4 500	0	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	0	0	0	0	0
Summa driftskostnader		137 000	122 935	137 503	120 206	122 504
6410	Styrelsearvoden	0	0	0	0	0
6421	Revisionsarvode	4 000	0	0	0	0
7510	Sociala avgifter	0	0	0	0	0
Summa arvode och revision		4 000	0	0	0	0
6570	Bankavgifter	2 000	0	1 349	0	1 200
8410	Räntor	350 000	385 000	267 449	265 000	196 239
8423	Kostnadsräntor för skatter och avg	0	0	0	0	0
Summa ränte-, och bankkostnader		352 000	385 000	268 798	265 000	197 439
Resultat före avskrivning och avsättning		362 800	374 865	408 106	404 794	391 695

Från detta belopp avgår amortering om 204 400 kr/år

7821	Avskrivningar byggnader	136 000	136 000	136 000	136 000	136 000
Summa avskrivningar		136 000	136 000	136 000	136 000	136 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	266 000	266 000	266 000	266 000	266 000
Summa avsättning till yttre fond		266 000	266 000	266 000	266 000	266 000
Överskott / Underskott		-39 200	-27 135	6 106	2 794	-10 305
Summa kostnader		892 800	932 800	817 630	810 000	724 896

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 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.



OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

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

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se