

ÅRSREDOVISNING

2022

Bostadsrättsföreningen

Nygatan 16 i Kalmar



ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2022

Styrelsen för Brf Nygatan 16 i Kalmar får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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. 2-7	Förvaltningsberättelse
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12	Noter
s. 13	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.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

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 Nygatan 16 i Kalmar's stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-24

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-03-08

Nuvarande stadgar registrerades 2021-02-24

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Johan Andersson, ordförande	2023
Ida Ekeholm	2023
Elsa Isgren	2023
Sofia Lindberg	2023

Styrelsesuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Charlotta Andersson	2023
Ylva Jacobsson	2023

Revisor

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Ekonomitjänst B. Danielson	2023
----------------------------	------

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-03-21, då byggande styrelse lämnade över föreningen.



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Kalmar.

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 Hackspetten 3, i Kalmar kommun
Nygatan 16A-C samt Stagneliusgatan 9, 392 34 Kalmar

Föreningens hus uppfördes 1926 (värdeår 1929)
Föreningen har grundats genom ombildning, vilken färdigställdes 2021 med överlämning till medlemmarna våren 2022. Ombildningen har genomförts av MG Property Invest AB.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok (37-44kvm)	2 st	
2 rok (51-76kvm)	9 st	
3 rok (77-100kvm)	6 st	
4 rok (89kvm)	1 st	
5 rok (113 kvm)	1 st	
Totalt:	19 st	1 348 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2022 inga överlåtelser av bostadsrätt skett.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats (utvändiga gästparkeringar) 6 st (enligt ekonomisk plan)
P-plats med laddmöjlighet för elbil 0 st

Total tomtarea	1 030 kvm
Total BOA (bostadsarea)	1 348 kvm
Övrig area (trapphus, källare & gårdshus)	680 kvm



TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde	40 400 000 kr
Varav markvärde	8 400 000 kr
Varav byggnader	32 000 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 519 kr/lgh för 2022.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	
Kabel-TV och bredband	Telenor
Fjärrvärme	Kalmar Energi
El	Kalmar Energi

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

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK
Energideklaration
Radonmätning

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 4 063 kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 0 kr

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



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningens resultat för verksamhetsåret 2022 landar på ett negativt resultat om -97 425kr. Föreningen gör därutöver avskrivningar om 700 000kr, och sätter av 70 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 150 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Inför 2023 är avgifterna oförändrade. Låneomsättning 2023-12-01 väntas påverka föreningens marginal då räntenivåerna är högre än nuvarande ränta, men styrelsen följer ränteutvecklingen över året för att säkra kassaflödet. Intäkterna under verksamhetsåret 2023 beräknas ge full kostnadstäckning.

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 70 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 700 000kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 223 762kr. Budget visar en förlust om -546 238kr.

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.

Då föreningen är relativt nybildad så dras vi med ett negativt resultat utifrån att vi inte hunnit amortera av mycket på lånen. Resultatet påverkar inte vår betalningsförmåga under det kommande året. Under det kommande året har vi fasta räntor vilket gör oss mindre konjunkturkänsliga ur räntesynpunkt. Den kvarvarande hyresrätten kommer att säljas då hyresgäst flyttar ut, vilket påverkar vår ekonomiska situation.

BELÅNING:

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Nordea	2023-12-20	1,30%	8 740 095 kr	0
Nordea	2024-12-29	4,42%	4 337 190 kr	150 000
Nordea	2025-12-29	4,55%	4 337 190 kr	0
			17 414 475 kr	150 000

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	8 674 380 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	8 890 095 kr

Genomsnittlig ränta vid årets utgång 3,42%



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2022
Nettoomsättning	1 201 213
Årsavgift, kr/kvm	839
Uppvärmning, kr/kvm	70,70
Elförbrukning, kr/kvm	21,36
Vatten, kr/kvm	38,80
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>130,86</i>
Sophantering, kr/kvm	22,39
Räntekostnad, kr/kvm	206,79
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	221,87
Taxeringsvärde, kr/kvm	29 970
Behållning yttre fond, kr/kvm	0
Avskrivning, kr/kvm	14
Årets resultat, kr	-97 425
Årets likviditetsöverkott, kr	-78 458
Total låneskuld, kr	17 414 475
Skuldsättning, kr/kvm	12 919
Nettoskuldsättning, kr/kvm	9,26
Räntekänslighet, %	14%
Kassabehållning, kr/kvm	440
Sparande, kr/kvm	-44
Balansomslutning, kr	59 267 488
Soliditet, %	69%



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	TOTALT
Belopp vid året ingång	38 249 200	0	50 000	0	38 299 200
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till fond		0	0		
Ianspråktagande av fond		0	0		
Förändring av medlemsinsatser	2 774 000	0	0	0	2 774 000
Balanseras i ny räkning			0	0	0
Årets resultat, kr				-97 425	-97 425
Belopp vid årets utgång	41 023 200	0	50 000	-97 425	40 975 775

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	50 000 kr
Årets resultat	-97 425 kr
Årets fondavsättning	-70 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-117 425 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman

Att balansera i ny räkning	-117 425 kr
----------------------------	-------------

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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



RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		1 131 413	0
Övriga rörelseintäkter		69 800	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 201 213	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-299 082	0
Övriga kostnader	2	4 955	0
Löpande underhåll		-6 789	0
Avskrivningar	3	-700 000	0
Fastighetsskatt		-18 967	0
Summa rörelsekostnader		-1 019 883	0
Rörelseresultat		181 330	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 755	0
Summa finansiella poster		-278 755	0
Resultat efter finansiella poster		-97 425	0
Resultat före skatt		-97 425	0
Årets resultat		-97 425	0

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnader och mark		58 674 400	59 374 400
Summa materiella anläggningstillgångar		58 674 400	59 374 400
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		0	7 089
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	7 089
Summa anläggningstillgångar		58 674 400	59 381 489
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		593 088	97 634
Summa kassa och bank		593 088	97 634
Summa omsättningstillgångar		593 088	97 634
SUMMA TILLGÅNGAR		59 267 488	59 479 123

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	41 023 200	38 249 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>41 023 200</i>	<i>38 249 200</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	50 000	50 000
Årets resultat	-97 425	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-47 425</i>	<i>50 000</i>
Summa eget kapital	40 975 775	38 299 200
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 586 760	17 524 000
Summa långfristiga skulder	8 586 760	17 524 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 762 000	0
Leverantörsskulder	26 591	0
Skulder till koncernföretag	827 200	3 573 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 162	82 201
Summa kortfristiga skulder	9 704 953	3 655 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 267 488	59 479 123

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 1	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	39 260	0
	Städ	1 164	0
	Fastighetsel	28 793	0
	Fjärrvärme	95 304	0
	Vatten och avlopp	52 296	0
	Sopor	30 182	0
	Försäkring	27 779	0
	TV	5 591	0
	Ekonomisk förvaltning	16 525	0
	Snöröjning	2 188	0
	Summa	299 082	0

Not 2	Övriga kostnader	2022	2021
	Övriga fastighetskostnader	5 588	0
	Programvaror	2 013	0
	Kreditupplysning	175	0
	Bolagsverket	1 000	0
	Bankkostnader	5 229	0
	Kostnader ej bokförda av tidigare förvaltare	-18 960	0
	Summa	-4 955	0

Not 3	Byggnader och mark	2022	2021
	Byggnader	47 335 936	47 335 936
	Årets avskrivningar	-700 000	0
	Mark	12 038 464	12 038 464
	Summa	58 674 400	59 374 400

Not 4	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 524 000	17 524 000
	Summa ställda säkerheter	17 524 000	17 524 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF NYGATAN 16 I KALMAR

Kalmar 2023-

Johan Andersson
Ordförande

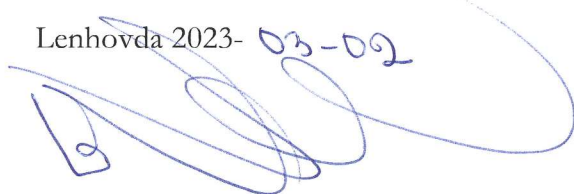
Ida Ekeholm

Elsa Isgren

Sofia Lindberg

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2023-

03-02


Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB

Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF NYGATAN 16 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN ANDERSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197512091633

Johan Andersson
Styrelseordförande
brfnygatan16kalmar@gmail.com
19751209-1633

2023-02-16 14:18:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: IDA EKEHOLM
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199107160062

Ida Ekeholm
Styrelseledamot
ida.savenryd@icloud.com
19910716-0062

2023-02-16 14:55:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELSA ISGREN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199312185326

Elsa Isgren
Styrelseledamot
elsaisgren@hotmail.com
+46763142483
199312185326

2023-02-17 21:50:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med E-signering

Sofia Lindberg
Styrelseledamot
lindbergssofia77@gmail.com
19771011-6687

2023-02-16 19:07:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Påverkare

Charlotta Andersson
Styrelsesuppleant
charlottaandersson1981@gmail.com

Leveranskanal: E-post

Påverkare

Ylva Jacobsson
Styrelsesuppleant
yljac@hotmail.com

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nygatan 16 i Kalmar, 769638-8243

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Nygatan 16 i Kalmar för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 Nygatan 16 i Kalmar för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

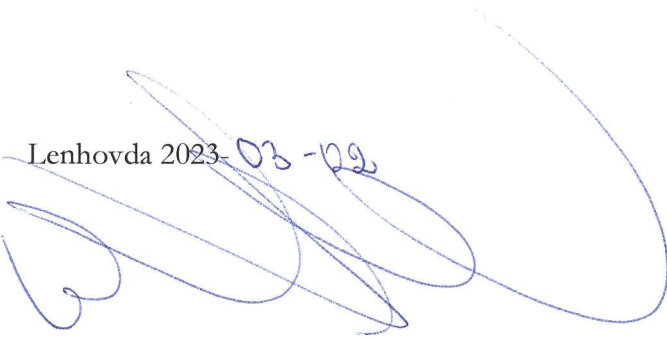
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

Lenhovda 2023-03-02



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

Konto	Kontotext	Budget	Preliminärt utfall	Ek. plan
		2023	2022	2021
		1/1-31/12	1/1-31/12	
		Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	1 079 562	1 079 562	1 116 000
3013	Hysesintäkter	66 000	50 982	36 000
3590	Övriga intäkter	0	56 600	0
3540	Påminnelseavgift	0	200	0
3740	Öres och kronutjämning	0	18	0
Summa intäkter		1 145 562	1 187 362	1 152 000

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4130	Sotning	0	0	0
4141	OVK	0	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	0	0
4110	Fastighetsskötsel	0	55 000	65 000
4111	Skötsel av ventilationsanläggning	0	0	0
4781	Förvaltning	25 000	16 500	30 000
5164	Snöröjning	3 500	3 500	0
6061	UC, kreditupplysning	500	0	0
Summa förvaltning och skötsel		29 000	75 000	95 000
4301	Löpande reparationer	25 000	894	20 000
4501	Planerat underhåll	0	0	0
Summa underhåll och reparationer		25 000	894	20 000
4611	Fastighets el (beräk. 10k kwh á 4,5kr/kwh)	45 000	45 000	21 000
4623	Fjärrvärme	160 000	145 000	158 000
4630	Vatten	50 000	50 000	62 000
4640	Sophämtning, ev. container mm	30 000	30 000	30 000
4711	Försäkring	35 000	31 420	30 000
4760	TV avgifter	7 500	4 380	0
4800	Fastighetsavgift	28 000	28 000	28 000
5190	Övriga fastighetskostnader	2 500	2 500	15 000
5460	Förbrukningsmaterial	500	500	0
6250	Porto	0	0	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	2 500	2 500	0
6490	Registreringsavgift Bolagsverket	800	1 000	0
6520	Tryckning, kopiering	2 000	0	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0
Summa driftskostnader		364 300	340 800	344 000
	Styrelsearvode	10 000	10 000	10 000
	Lagstadgade sociala avgifter	3 500	3 500	3 500
Summa bank-, och räntekostnader		13 500	13 500	13 500
6570	Bankavgifter	3 500	3 200	0
8423	Räntor för belåning	500 000	260 000	438 000
Summa bank-, och räntekostnader		503 500	263 200	438 000
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		223 762	507 468	241 500

Från detta belopp avgår amortering om 175 240 kr/år

7821	Avskrivning byggnader	700 000	700 000	700 000
Samlade avskrivningar		700 000	700 000	700 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	70 000	70 000	70 000
Summa underhållsfond		70 000	70 000	70 000
Summa överskott/underskott		-546 238	-262 532	-528 500
Summa kostnader		1 145 562	1 187 362	1 152 000

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 arvas 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