

ÅRSREDOVISNING



2022

Bostadsrättsföreningen

Riggen 1

769629-4672



PH Konsult & Förvaltning AB

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2022

Styrelsen för Brf Rikken 1 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. 2-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13-15	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 lokaler för uthyrning bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. §1, Brf Rikken 1's stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-28

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-05-15

Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-25

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes Forsgren, ordförande	2023
Carina Jarleng, sekreterare	2023
Helén Fredriksson, ekonomi	2023
Bertil Östergren, fastighet	2023
Bo Beckeström, teknik	2023
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Andersson, ordinarie	2023
B. Danielsons Ekonomitjänst i Lenhovda, suppleant	2023
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Ciardi	2023
Thomas Arvidsson	2023
Lena Quist	2023

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Claes Forsgren i förening med en av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-04-27.



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 Spantrutan 1 i Kalmar kommun

Utrustningskajen 9

Utrustningskajen 11

Utrustningskajen 13

Varvsgatan 13

Varvsgatan 15

392 51 Kalmar

Bostadsrättsföreningens hus stod klart för första inflyttning augusti 2017

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	10 st	
3 rok	33 st	
4 rok	16 st	
Totalt:	59 st	5 618 kvm

Lägenhetsfördelning enligt ekonomisk plan.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen innehar också 3 st lokaler med hyresrätt, total yta 488 kvm

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2022 6st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2021, 5st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Garage	80 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	36 st
Total tomtarea	4 612 kvm
Total BOA (bostadsarea)	5 618 kvm
Total lokalarea	488 kvm



TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde	166 724 000 kr
Varav markvärde	36 024 000 kr
Varav byggnadsvärde	130 700 000 kr

Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriade i 15 år. Detta gäller dock endast taxeringsenhet mark och taxeringsenhet bostadsbyggnad. Fastighetsskatt på lokal betalas årligen 1% av taxeringsvärdet.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd)	Sköts av föreningen i egen regi
Fastighetsskötsel, inre	Sembush
Fastighetsskötsel, yttre	HSB
Felanmälan	HSB
Hisservice	ALT Hiss AB
Besiktning hissar	G-ack AB
Kabel-TV och bredband	Telia
Fjärrvärme	Kalmar Energi
Elavtal	Jämtkraft
Service, dörrar med automatik	Montageservice

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Enligt stämmobeslut har styrelsen 96 700kr att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning. Utöver det har stämman beslutat om 1 000 kr till revisor.



TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2021
Energideklaration	2020
Radonmätning	-

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	148 642 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
--------------------	------

Styrelsen har under 2021 påbörjat arbete med underhållsplan, vilken kommer kunna användas för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. En underhållsplan används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Under året har styrelsen gjort stora och mycket framgångsrika utredningar kring förbrukning och debitering av värme, vatten och ventilation gällande lokalerna.

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett gott räkenskapsår. Resultaträkningen visar, med hänsyn till mycket stora avskrivningar, endast ett negativt resultat om -1 744 513 kr. Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) är 503 097 kr. Föreningen gör avskrivningar om 2 248 230 kr, och sätter av 268 425 kr till yttre fond.

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.

Styrelsen har efter mycket noga budgetarbete beslutat om en höjning av årsavgiften inför 2023. Höjningen är väl avvägd mot en långsiktig flerårsöversikt mot framför allt räntebilden, och budget täcker därmed utgifterna för året. Avgiften höjs från och med 2023-01-01.

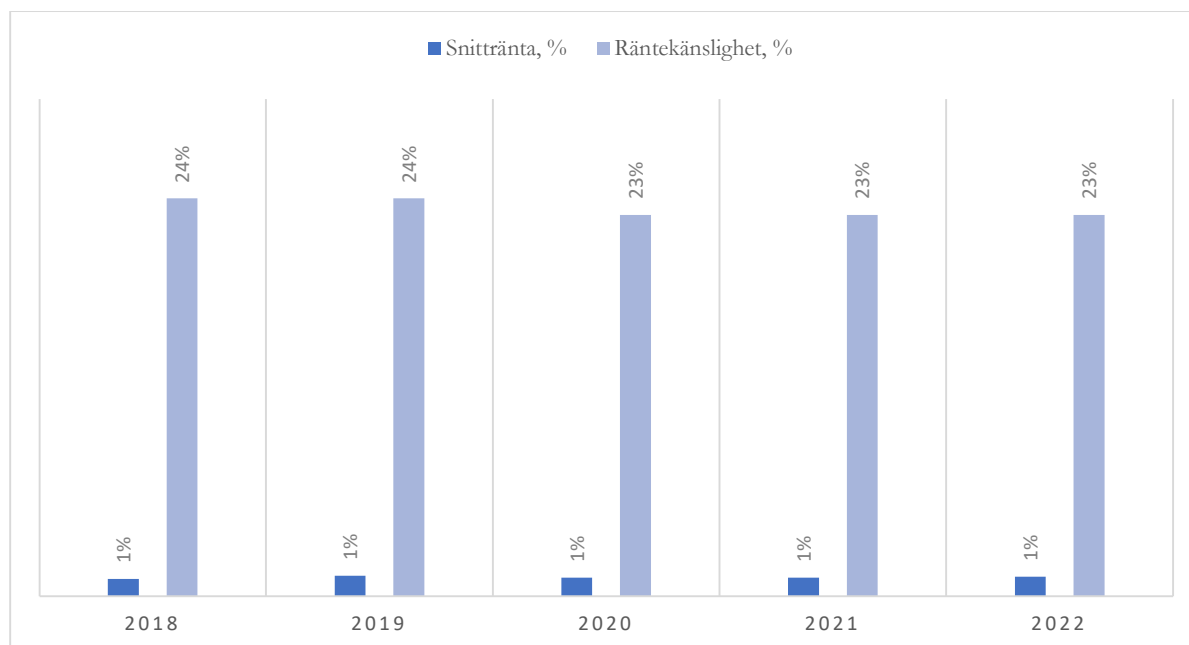


BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Nordea	2023-01-28	1,85%	28 090 000	0
Nordea	2024-01-17	1,35%	12 545 000	400 000
Handelsbanken, stadshypotek	2025-01-30	0,71%	14 045 000	0
Handelsbanken, stadshypotek	2026-01-30	0,64%	14 045 000	0
Handelsbanken, stadshypotek	2027-01-30	1,30%	14 045 000	0
			82 770 000	400 000

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 54 280 000 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 28 490 000 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång 1,17%

Långfristiga skulder, exklusive kortfristig del 69 125 000kr
Låneomsättning under nästa verksamhetsår (kortfristig skuld) 14 045 000kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång 1,106%

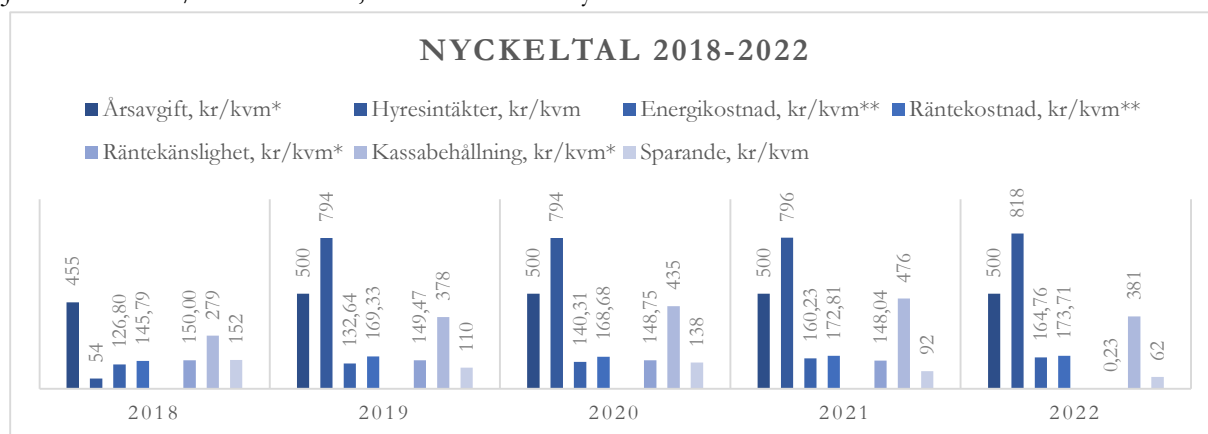


FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 577 236	3 623 912	3 592 948	3 474 094	3 439 901
Årsavgift, kr/kvm*	500	500	500	500	455
Hysesintäkter, kr/kvm	818	796	794	794	54
Hysesintäkter, garage	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
Driftstillägg, hyreslokaler	226	335	172	90	202
Uppvärmning, kr/kvm**	86,02	97,16	91,27	82,44	76,09
Elkostnad, kr/kvm**	53,23	33,49	20,86	25,75	27,13
Vatten, kr/kvm**	25,51	29,59	28,18	24,45	23,59
<i>Energikostnad, kr/ kvm**</i>	<i>164,76</i>	<i>160,23</i>	<i>140,31</i>	<i>132,64</i>	<i>126,80</i>
Sophantering, kr/kvm**	20,55	23,63	22,37	21,40	21,33
Räntekostnad, kr/kvm**	173,71	172,81	168,68	169,33	145,79
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm**	276,20	283,52	262,79	240,39	255,76
Taxeringsvärde, kr/kvm*	27 305	21 169	21 169	21 169	0
Behållning yttre fond, kr/kvm**	100	60	16	60	9
Avskrivning, kr/kvm**	368	368	368	368	404
Årets resultat, kr	-1 745 133	-1 685 988	-1 403 128	-1 577 205	-1 538 329
Årets likviditetsöverskott, kr	503 097	562 242	845 102	671 025	928 360
Total låneskuld, kr	82 770 000	83 170 000	83 570 000	83 970 000	84 270 000
Skuldsättning, kr/kvm*	13 556	13 621	13 687	13 752	13 801
Nettoskuldsättning, kr/kvm*	13 175	13 145	13 251	13 374	13 522
Räntekänslighet, %	23	23	23	24	24
Kassabehållning, kr/kvm*	381	476	435	378	279
Sparande, kr/kvm	82	92	138	110	152
Balansomslutning, kr	291 391 920	293 214 138	295 140 724	297 050 476	298 898 386
Soliditet, %	71%	71%	71%	71%	72%
Likviditet, %	173%	19%	402%	298%	253%

* Jämförelsetal kr/kvm bostadsrättsarea

** Jämförelsetal kr/kvm total area, bostadsrätt samt hyresrätt



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	215 827 700	364 762	-5 252 439	-1 685 988
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till underhållsfond		246 800	-246 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Balanseras i ny räkning			-1 685 988	1 685 988
Årets resultat, kr				-1 745 133
Belopp vid årets utgång	215 827 700	611 562	-7 185 227	-1 745 133

RESULTATDISPOSITION

<i>Till stämmans förfogande finns följande medel</i>	
Balanserat resultat	-7 185 227 kr
Årets resultat	-1 745 133 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-268 425 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-9 198 785 kr
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till stämman</i>	
Balanseras i ny räkning	-9 198 785 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	3 577 236	3 623 912
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 577 236	3 623 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 686 473	-1 592 827
Planerat underhåll		0	-21 625
Löpande reparationer		-148 642	-158 912
Övriga kostnader	3	-30 400	-66 717
Personalkostnader	4	-113 062	-87 891
Fastighetsavgift/skatt		-39 260	-78 520
Avskrivningar		-2 248 230	-2 248 230
Summa rörelsekostnader		-4 266 067	-4 254 722
Rörelseresultat		-688 831	-630 810
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 400	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 060 702	-1 055 178
Summa finansiella poster		-1 056 302	-1 055 178
Resultat efter finansiella poster		-1 745 133	-1 685 988
Resultat före skatt		-1 745 133	-1 685 988
Årets resultat		-1 745 133	-1 685 988

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	288 770 879	290 360 109
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		288 770 879	290 360 109
Summa anläggningstillgångar		288 770 879	290 360 109
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		137 687	9 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 013	172 085
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		297 700	181 177
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 323 341	2 672 852
<i>Summa kassa och bank</i>		2 323 341	2 672 852
Summa omsättningstillgångar		2 621 041	2 854 029
SUMMA TILLGÅNGAR		291 391 920	293 214 138

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	215 827 700	215 827 700
Fond för yttre underhåll	611 562	364 762
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>216 439 262</i>	<i>216 192 462</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 185 227	-5 252 439
Årets resultat	-1 745 133	-1 685 988
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-8 930 360</i>	<i>-6 938 427</i>
Summa eget kapital	207 508 902	209 254 035
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	82 370 000	68 725 000
Summa långfristiga skulder	82 370 000	68 725 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	400 000	14 445 000
Leverantörsskulder	459 900	93 304
Förskottsbetalda avgifter	274 001	259 110
Skatteskulder	39 260	78 520
Övriga skulder	0	27 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	339 857	331 235
Summa kortfristiga skulder	1 513 018	15 235 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	291 391 920	293 214 138

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 1	Årsavgifter	2022	2021
	Årsavgifter	2 809 004	2 809 004
	Hysesintäkter lokaler	399 384	388 467
	Hysesintäkter garage och p-platser	9 000	9 000
	Fastighetsskatt	29 445	39 260
	Driftstillägg	110 505	163 578
	Bredband	212 400	212 400
	Påminnelseavgift	1 150	1 300
	Övriga fakturerade kostnader	6 400	956
	Öres och kronutjämning	-52	-53
	Summa	3 577 236	3 623 912

Not 2	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	-105 588	-99 398
	Städ	-59 596	-64 683
	Hissbesiktning	-5 313	-4 438
	Hissar	-14 105	0
	Brandlarm	-19 099	-14 021
	Fastighetsel	-325 016	-188 129
	Fjärrvärme	-525 225	-545 817
	Vatten och avlopp	-155 790	-166 246
	Sophantering	-125 480	-132 734
	Fastighetsförsäkring	-53 897	-62 300
	Bredband	-213 849	-186 997
	Ekonomisk förvaltning	-69 554	-65 628
	Snöröjning	-8 502	-27 748
	Möteskostnader	-5 459	0
	Energideklaration	0	-5 938
	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	0	-28 750
	Summa	-1 686 473	-1 592 827

Not 3	Övriga kostnader	2022	2021
	Övriga fastighetskostnader	-36 906	-29 048
	Förbrukningsmaterial	-2 133	-3 459
	Hemsida	-1 696	-1 496
	Kreditupplysning	-1 750	-1 225
	Kontorsmaterial	-1 726	-1 849
	Telekommunikation	-8 835	-9 217
	Kopieringskostnader	-2 612	-2 353
	Konsultarvode	-7 219	0
	Bankkostnader	-6 163	-3 240
	Porto	-988	-2 604
	Kostnader från tidigare år, ej omförda på rätt år	39 628	-12 226
	Summa	-30 400	-66 717

Not 4	Löner och andra ersättningar	2022	2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-97 624	-75 900
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-97 624</i>	<i>-75 900</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-15 438	-11 991
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>-113 062</i>	<i>-87 891</i>

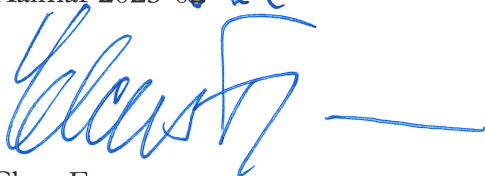
Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	249 044 630	249 044 630
	Utgående anskaffningsvärden	249 044 630	249 044 630
	Ingående avskrivningar	-9 588 091	-7 339 861
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 248 230	-2 248 230
	Utgående avskrivningar	-11 836 321	-9 588 091
	Ingående anskaffningsvärde	659 000	0
	Utgående uppskrivningar	659 000	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	50 903 570	50 903 570
	Utgående anskaffningsvärde mark	50 903 570	50 903 570
	Redovisat värde	288 770 879	290 360 109

Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 270 000	84 270 000
	Summa ställda säkerheter	84 270 000	84 270 000

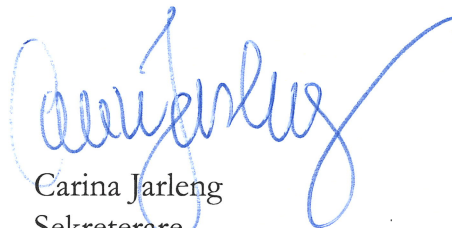
UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF RIGGEN 1

Kalmar 2023-03-22



Claes Forsgren
Ordförande



Carina Jarleng
Sekreterare



Helén Fredriksson



Bertil Östergren



Bo Beckeström

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2023-03-22



Lars Andersson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rikken 1, 769629-4672.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Rikken 1 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.

Revisoreernas 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 Rikken 1 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.



Lars Andersson
Av föreningen utsedd revisor



Konto Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Utfall	Utfall
	2023	2022	2021	2020	2019
	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
3012 Hyresintäkter, lokaler momspliktiga	413 700	394 000	388 467	387 394	393 997
3020 Årsavgifter	3 033 724	2 809 004	2 809 004	2 808 949	2 796 215
3219 Tele, TV och bredband	212 500	212 000	212 400	212 400	212 400
3015 Garage, MC-plats	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
Garage, Varvsholmen Fastighets AB	5 500	5 500	0	0	0
3019 Tillägg, drift	200 000	44 000	163 578	84 035	44 000
3016 Tillägg, fastighetsskatt	40 000	39 000	39 260	39 260	12 649
3590 Övriga fakturerade kostnader	0	0	956	800	5 233
3990 Övriga ersättningar	0	0	-53	49 810	0
3540 Påminnelseavgift	0	0	1 300	1 300	600
Summa intäkter	3 914 424	3 512 504	3 623 912	3 592 948	3 474 094

Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141 OVK	0	0	28 750	0	0
4142 Hissbesiktning	5 000	10 000	4 438	4 906	4 250
4143 Energideklaration	0	0	5 938	11 640	0
Summa obligatoriska besiktningar	5 000	10 000	39 126	16 546	4 250
4110 Fastighetsskötsel	100 000	136 000	99 398	104 004	136 003
4120 Städ	65 000	55 000	64 683	60 434	35 000
4781 Ekonomisk förvaltning	67 000	65 625	65 628	65 628	65 628
5195 Fastighetsskötsel garage	0	0	0	0	0
5193 Trädgård och yttre miljö	2 000	2 000	0	0	0
Summa förvaltning och skötsel	234 000	258 625	229 709	230 066	236 631
4246 Hiss	5 000	5 000	0	0	2 325
4248 Brandlarm	15 000	12 000	14 021	12 896	12 375
4301 Löpande reparationer	10 000	10 000	154 733	9 570	15 564
4370 Reparation av garage	5 000	5 000	4 179	1 235	2 365
4501 Planerat underhåll	0	0	21 625	0	0
4611 Fastighetsel	250 000	160 500	188 129	117 206	157 228
4623 Fjärrvärme	575 000	500 000	545 817	512 747	503 387
4630 Vatten och avlopp	180 000	153 000	166 246	158 310	149 301
4640 Sophämtning, ev. container mm	135 000	135 000	132 734	125 692	130 639
4711 Försäkring	68 000	60 000	62 300	53 659	33 984
4761 Bredband	190 000	212 000	186 997	238 144	212 636
4800 Fastighetsskatt	40 000	39 000	39 260	39 260	58 020
5164 Snöröjning	30 000	35 000	27 748	11 072	5 832
5190 Övriga fastighetskostnader	25 000	60 000	29 048	50 213	74 541
5193 Fastighetsskötsel och förvaltning	0	0	0	0	14 375
5460 Förbrukningsmaterial	2 000	2 500	3 459	115	160
5901 Hemsida	1 500	2 500	1 496	1 337	2 704
6061 Kreditupplysning	1 000	1 000	1 225	875	1 575
6110 Kontorsmaterial	1 000	1 000	1 849	1 026	524
6220 Telefoni	10 000	10 000	9 217	9 214	10 041
6250 Porto	1 500	2 000	2 604	2 321	1 962
6450 Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	2 000	5 000	0	0	360
6490 Registreringsavgift	800	1 000	0	1 000	1 000
6520 Tryckning, kopiering	2 500	2 500	2 353	2 520	2 418
6550 Konsultarvode	5 000	80 000	0	28 538	44 788
6993 Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	279	0
Summa driftskostnader	1 555 800	1 494 500	1 595 040	1 377 229	1 438 104

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Utfall	Utfall
		2023	2022	2021	2020	2019
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410	Styrelsearvode	75 000	75 000	74 900	74 000	70 000
6420	Revisionsarvode	1 000	1 000	1 000	2 000	6 500
7510	Arbetsgivaravgifter	12 000	12 500	11 991	12 531	10 825
Summa löner och arvoden		88 000	88 500	87 891	88 531	87 325
8410	Räntor	1 600 000	1 028 000	1 054 845	1 029 624	1 033 536
6570	Bankkostnader	2 000	2 000	3 240	5 486	2 816
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgifter	300	0	333	364	407
Summa räntor och liknande poster		1 602 300	1 030 000	1 058 418	1 035 474	1 036 759
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		429 324	630 879	613 728	845 102	671 025

Från detta belopp avgår amortering om 400 000 kr/år

7821	Avskrivning byggnad (avskr.tid 125 år)	2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230
Summa avskrivningar		2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230
8860	Avsättning föreningens yttre rep.fond	268 425	268 425	0	0	0
Summa yttre fond		268 425	268 425	0	0	0

Överskott/underskott	-2 087 331	-1 885 776	-1 634 502	-1 403 128	-1 577 205
Summa kostnader	3 914 424	3 512 504	3 623 912	3 592 948	3 474 094

Angående konto 4800, fastighetsskatt/fastighetsavgift

För nybyggda flerbostadshus utgår i skrivande stund ingen fastighetsavgift under de första 15 åren. Därefter är maxbeloppet för närvarande 1 315kr/lägenhet och år.

Däremot betalar föreningen fastighetsskatt för lokaler, 1,0% av taxeringsvärdet för lokalerna.

Detta uppgår fn. till ca 3 900 000kr, vilket ger en årlig skatt på 39 000kr/år.

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

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

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att byggnaderna skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod. För en bostadsrättsförening är maxtiden för avskrivning 125år, vilket tillämpas i Brf Rikken 1's ekonomiska redovisning

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet minus markvärdet.

Markvärdet anses nämligen alltid vara konstant.

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reparationer

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

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

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan.

I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.

Avsättningen motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet enligt den ekonomiska planen (89 475 000kr)



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