

ÅRSREDOVISNING

2021 / 2022

Bostadsrättsföreningen

Simpan 14 i Kalmar

769621-1577

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2021/2022

Styrelsen för Brf Simpan 14 i Kalmar får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31

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 högst 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 bostaden och dess trädgård 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. 2–4	Förvaltningsberättelse
s. 5	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 6	Resultaträkning
s. 7-8	Balansräkning
s. 9-10	Noter
s. 11	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse

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 åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning

§1, Brf Simpan 14 i Kalmar stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-01

Aktuella stadgar registrerades 2019-07-26

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat tom. ordinarie föreningsstämma
Bengt Nordenhem, ordförande	2022
Ulf Hagström	2022
Micael Larsson	2022
Mats Waern	2022
Styrelsesuppleanter	
David Hägg	2022
Revisor	
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2022

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-12-02



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Dina Försäkringar Ölands

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 Kalmar Simpan 14 med följande adresser:

Magistratsgatan 9 A-B

Fogdegatan 1 A-C

Föreningens fastighet förvärvades genom ombildning, och köp av aktiebolaget som ägde fastigheten.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	2 st	
2 rok	7st	
4 rok	2st	
Totalt:	11 st	719 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I källaren finns en mindre uthyrningslokal.

Inom föreningen finns även 8st bilplatser.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2021/2022 inga överlåtelse av bostadsrätt skett.

Årets taxeringsvärde	11 503 000 kr
Varav markvärde	4 487 000 kr
Varav värde, bostäder	7 016 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1519 kr/lgh för 2022. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen



UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

2017 – OVK

2019 – Utvändig målning av fönster samt ytterdörrar. Målning av snickerier på 2st balkonger.

2021 – Tvätt och behandling av yttertak (grön-fri)

Planerat för 2022/2023

- Ny OVK (görs vart 6e år)

Fortlöpande kontroll och besiktning har ägt rum av föreningens byggnader. Under verksamhetsåret har styrelsen tagit hjälp av extern konsult för att bedöma och planlägga kommande underhåll. Installation och anordning som påverkar husets uppvärmningssystem eller ventilation kräver styrelsens skriftliga tillstånd. Detta kan exempelvis vara byte av köksfläkt, ändring av inställningar för självdragsventilation eller installation av mekanisk frånluft i badrum.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Nettoomsättning	328 669	357 549	339 135	340 000	339 850
Årsavgift, kr/kvm	417	426	426	426	426
Räntekostnad, kr/kvm	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uppvärmning, kr/kvm	112,95	115,11	118,65	123,88	126,89
VA, kr/kvm	32,62	38,89	45,26	48,06	49,25
Sophantering, kr/kvm	19,07	19,39	19,66	20,07	20,86
Fastighetsel, kr/kvm	21,90	21,56	23,24	26,48	29,65
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	312,26	312,09	317,78	341,58	354,18
Taxeringsvärde, kr/kvm	11 305	13 798	13 798	13 798	15 999
Behållning yttre fond, kr/kvm	355	383	328	397	467
Avskrivning, kr/kvm	195	195	195	195	195
Årets resultat, kr	-104 997	-234 521	-80 367	-88 666	-126 388
Årets likviditetsöverskott	35 003	-94 521	59 633	51 334	13 612
Total låneskuld, kr	0	0	0	0	0
Belåning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Kassabehållning, kr/kvm	477	347	425	488	505
Balansomslutning, kr	16 928 322	16 695 280	16 611 336	16 517 095	16 385 965
Soliditet, %	100	100	100	100	100
Likviditet, %	823	598	777	1 015	1 188



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid året ingång	17 025 000	285 675	-742 455	-88 666	16 479 554
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till yttre fond		50 000	-50 000		
Balanseras i ny räkning			-88 666	88 666	0
Årets resultat, kr				-126 388	-126 388
Belopp vid årets utgång	17 025 000	335 675	-881 121	-126 388	16 353 166

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-881 121 kr
Årets resultat	-126 388 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-50 000 kr
Ianspråkstagande av yttre fond	0 kr
Summa	-1 057 509 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-1 057 509 kr
Summa	-1 057 509 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

		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	339 850	340 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		339 850	340 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-254 656	-245 596
Övriga kostnader	3	-15 294	-11 079
Löpande reparationer		-38 207	-14 812
Fastighetsskatt		-18 081	-17 179
Avskrivningar	4	-140 000	-140 000
Summa rörelsekostnader		-466 238	-428 666
Rörelseresultat		-126 388	-88 666
Resultat efter finansiella poster		-126 388	-88 666
Resultat före skatt		-126 388	-88 666
Årets resultat		-126 388	-88 666

BALANSRÄKNING

	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4	
Byggnader och mark	15 996 177	16 136 177
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	15 996 177	16 136 177
Summa anläggningstillgångar	15 996 177	16 136 177
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	20 901	21 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 693	8 433
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	26 594	29 991
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	363 194	350 927
<i>Summa kassa och bank</i>	363 194	350 927
Summa omsättningstillgångar	389 788	380 918
SUMMA TILLGÅNGAR	16 385 965	16 517 095

	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 025 000	17 025 000
Fond för yttre underhåll	335 675	285 675
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>17 360 675</i>	<i>17 310 675</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-881 121	-742 455
Årets resultat	-126 388	-88 666
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 007 509</i>	<i>-831 121</i>
Summa eget kapital	16 353 166	16 479 554
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	7 327	10 825
Förskottsbetalda avgifter	25 833	25 869
Skatteskulder	-10 067	-8 655
Övriga skulder	-126	-126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 832	9 628
Summa kortfristiga skulder	32 799	37 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 385 965	16 517 095

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 1	Årsavgifter	2021/2022	2020/2021
	Årsavgifter	305 996	305 996
	Hysesintäkter bilplatser	19 200	19 600
	Hysesintäkter lokaler	12 000	12 000
	Intäkter el	2 400	2 400
	Kronutjämning	4	4
	Faktureringsavgifter	250	0
	Summa	339 850	340 000

Not 2	Driftskostnader	2021/2022	2020/2021
	Fastighetsskötsel	-36 525	-36 197
	Fastighetsel	-21 319	-19 042
	Fjärrvärme	-91 234	-89 071
	Vatten & Avlopp	-35 408	-34 552
	Sopphantering	-14 996	-14 429
	Fastighetsförsäkring	-15 844	-15 108
	Förvaltning	-29 164	-27 492
	Snöröjning	-3 705	-6 470
	Revisionsarvoden	-2 625	-2 250
	Möteskostnader	-1 240	-985
	Sotning	-1 976	0
	OVK	-620	0
	Summa	-254 656	-245 596

Not 3	Övriga kostnader	2021/2022	2020/2021
	Övriga fastighetskostnader	-2 043	-1 715
	Förbrukningsmaterial	-214	0
	Kontorsmateriel	-106	-85
	Porto	-436	-518
	Kopieringskostnader	-1 485	-1 326
	Bankkostnader	-2 025	-1 469
	TV	-3 685	-3 616
	Konsultarvode	-5 300	-2 350
	Summa	-15 294	-11 079

Not 4	Materiella anläggningstillgångar	2021/2022	2020/2021
	Förvärv av fastigheten Kalmar Simpan 14	16 867 252	16 867 252
	Bostadsrättsbildning	33 600	33 600
	Lagfart	95 325	95 325
	Akkumulerade avskrivningar	-860 000	-720 000
	Årets avskrivningar	-140 000	-140 000
	Summa	15 996 177	16 136 177

Not 5	Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
	Summa ställda säkerheter	7 000 000	7 000 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF SIMPAN 14 I KALMAR

Kalmar 2022-11-



Bengt Nordenhem, ordförande



Mats Waern



Ulf Hagström



Micael Larsson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2021-11 - 11



Berit Danielson

Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Simpan 14 i Kalmar. Org-nr 769621-1577.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Simpan 14 i Kalmar för år 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 augusti 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 Simpan 14 i Kalmar för år 2021-09-01 – 2022-08-31.

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:

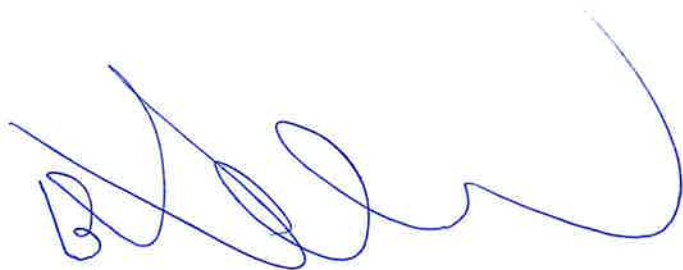
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner 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 fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Berit Danielson', written in a cursive style.

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

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