

ÅRSREDOVISNING

2023

Bostadsrättsföreningen

Nygatan 16 i Kalmar



ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2023

Styrelsen för Brf Nygatan 16 i Kalmar får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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	Kassaflödesanalys
s. 13-14	Noter
s. 15	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf 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

Josefin Hammargren, styrelseordförande	2024
Johan Andersson (avflyttad)	2024
Alex Blazquez Sevilla	2024
Elsa Isgren	2024
Sofia Lindberg	2024

Styrelsesuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Charlotta Andersson (avflyttad)	2024
Ylva Jacobsson	2024

Revisor

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Ekonomitjänst B. Danielson	2024
----------------------------	------

På grund av avflyttning har styrelsen konstituerat om sig under verksamhetsåret.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-03-20.



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	
<u>5 rok (113 kvm)</u>	<u>1 st</u>	
Totalt:	19 st	1 348 kvm

18st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt
1st lägenhet är upplåten med hyresrätt

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023 3st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2022 1 st.

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



TAXERINGSTAXATION

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 1 589 kr/lgh för 2023.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	HSB
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

Energideklaration	2019
-------------------	------

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	1 428kr
----------------------	---------

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 kostnadmässigt. 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 2023 landar på ett negativt resultat om -451 887kr

Föreningen gör 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 fn. 87 620kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Vid omsättning i december 2023 minskades amorteringen, för att tillfälligt väga upp utgifterna för den räntetopp som nu är.

Inför 2023 lämnades avgifterna oförändrade.

Inför 2024 gjordes en avgiftsförändring om 25%, vilket beräknades för att täcka den ökade räntekostnaden.

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 180 078kr. Budget visar en förlust om -589 923kr.

Den budgeterade förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

BELÅNING:

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Nordea	2024-12-30	4,42%	4 294 190 kr	43 000 kr
Nordea	2025-12-29	4,55%	4 292 570 kr	44 620 kr
Nordea	2024-12-20	4,54%	8 586 760 kr	0 kr
			17 173 520 kr	87 620 kr

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	4,50%
Långfristiga skulder (omsättning om två år eller mer)	4 247 950 kr
Kortfristiga skulder (omsättning och amortering nästa verksamhetsår)	12 925 570 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022
Nettoomsättning	1 146 455	1 201 213
Ränteintäkt, kr/kvm	0,52	0
Årsavgift, kr/kvm	850	839
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	100	94
Uppvärmning, kr/kvm	109	71
Elförbrukning, kr/kvm	21	21
Vatten, kr/kvm	44	39
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>175</i>	<i>131</i>
Sophantering, kr/kvm	24	22
Räntekostnad, kr/kvm	397	207
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	250	222
Taxeringsvärde, kr/kvm	29 970	29 970
Behållning yttre fond, kr/kvm	52	0
Avskrivning, kr/kvm	519	519
 <i>Årets resultat, kr</i>	 <i>-451 887</i>	 <i>-97 425</i>
<i>Årets likviditetsöverkott, kr</i>	<i>248 113</i>	<i>-78 458</i>
Total låneskuld, kr	17 173 520	17 414 475
Skuldsättning, kr/kvm	12 740	12 919
Nettoskuldsättning, kr/kvm	12 286	12 479
Räntekänslighet, %	15%	14%
Kassabehållning, kr/kvm	454	440
Sparande, kr/kvm	184	-44
Balansomslutning, kr	58 594 218	59 267 488
Soliditet, %	69%	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
Belopp vid året ingång	41 023 200	0	50 000	-97 425
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		0		
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		70 000	-70 000	
Balanseras i ny räkning			-97 425	97 425
Årets resultat, kr				-451 887
Belopp vid årets utgång	41 023 200	70 000	-117 425	-451 887

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-117 425 kr
Årets resultat	-451 887 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-70 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-639 312 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-639 312 kr
-------------------------	-------------

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



Resultaträkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 145 955	1 131 413
Övriga rörelseintäkter		500	69 800
Summa rörelseintäkter		1 146 455	1 201 213
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-337 017	-299 081
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		-1 428	-6 790
Övriga kostnader	2	-25 286	4 955
Personalkostnader		0	0
Fastighetsavgift/skatt		0	-18 967
Avskrivningar	3	-700 000	-700 000
Summa rörelsekostnader		-1 063 731	-1 019 883
Rörelseresultat		82 724	181 330
Finansiella poster			
Ränteintäkter		702	0
Räntekostnader		-535 313	-278 755
Summa finansiella poster		-534 611	-278 755
Resultat efter finansiella poster		-451 887	-97 425
Resultat före skatt		-451 887	-97 425
Årets resultat		-451 887	-97 425



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader och mark		57 974 400	58 674 400
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		57 974 400	58 674 400
Summa anläggningstillgångar		57 974 400	58 674 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 193	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		8 193	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		611 625	593 088
<i>Summa kassa och bank</i>		611 625	593 088
Summa omsättningstillgångar		619 818	593 088
SUMMA TILLGÅNGAR		58 594 218	59 267 488



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 023 200	41 023 200
Fond för yttre underhåll		70 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		41 093 200	41 023 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-117 425	50 000
Årets resultat		-451 887	-97 425
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-569 312	-47 425
Summa eget kapital		41 523 888	40 975 775
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		4 247 950	8 586 760
Summa långfristiga skulder		4 247 950	8 586 760
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		12 925 570	8 762 000
Leverantörsskulder		8 212	26 591
Förskottsbetalade avgifter		0	0
Skatteskulder		0	0
Skulder till koncernföretag		827 200	827 200
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61 398	89 162
Summa kortfristiga skulder		13 822 380	9 704 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 594 218	59 267 488



Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 82 724

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 700 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten 782 724

Erhållen ränta 702

Erlagd ränta -535 313

-534 611

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 248 113

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar -8 193

Förändring av rörelseskulder 12 704 187

Kassaflöde från den löpande verksamheten 12 944 107

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån 12 925 570

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 12 925 570

Årets kassaflöde 18 537

Likvida medel vid årets början 593 088

Likvida medel vid årets slut 611 625



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

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

	2023	2022
Not. 1 Driftskostnader		
Fastighetsel	-28 767	-28 793
Fastighetsförsäkring	-28 829	-27 779
Fjärrvärme	-147 110	-95 304
Förvaltning, administrativ	-21 900	-16 525
Förvaltning, fastighetsskötsel	-9 324	-39 260
Förvaltning, städ	0	-1 164
Möteskostnader	0	0
OVK	0	0
Revision	-3 750	0
Snöröjning	0	-2 188
Sophantering	-32 763	-30 182
TV-avgifter	-4 919	-5 591
Vatten och avlopp	-59 655	-52 296
Övriga besiktningar	0	0
Summa	-337 017	-299 082

Not. 2 Övriga kostnader		
Bankkostnader	-4 166	-5 229
Bolagsverket	-3 125	-1 000
Förbrukningsmaterial	-1 380	0
Kreditupplysningar	0	-175
Porto	-237	0
Programvaror	0	-2 013
Kostnader ej bokförda, tidigare förvaltare	0	18 960
Övriga fastighetskostnader	-16 378	-5 588
Summa	-25 286	4 955



Not. 3 Materiella anläggningstillgångar

Mark	12 038 464	12 038 464
Anskaffningsvärde Byggnader	47 335 936	47 335 936
Akkumulerade avskrivningar	-700 000	0
Årets avskrivning	-700 000	-700 000
Summa	57 974 400	58 674 400

Not. 4 Ställda säkerheter

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 2024-

Josefin Hammargren
Ordförande

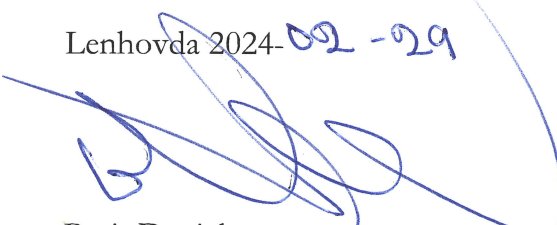
Sofia Lindberg

Elsa Isgren

Pascal Blazquez Svilla

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2024-02-29



Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB

Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF NYGATAN 16 Sverige

Signerat med E-signering

Josefin Hammargren
Styrelseordförande
josefinhammargren@gmail.com

2024-02-12 15:20:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.31.206.242

Signerat med E-signering

Alex Blazquez Sevilla
Styrelseledamot
alex.blazquez.sevilla@gmail.com

2024-02-16 14:03:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.47.188.32

Signerat med E-signering

Elsa Isgren
Styrelseledamot
elsaisgren@hotmail.com

2024-02-12 15:31:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.20.195.142

Signerat med E-signering

Sofia Lindberg
Styrelseledamot
lindbergsofia77@gmail.com

2024-02-12 12:57:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.216.156.85

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nygatan 16 i Kalmar, 769638-8143

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Nygatan 16 i Kalmar för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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.

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

Förslag till förändring för verksamhetsåret 2024		Budget	Budget	Utfall	Prel. Utfall	Ek.plan
Årsavgift BRF + 25%		2024	2023	2022	2022	2021
Hysesrätt, enligt styrelens förslag +5%		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	
Konto	Kontotext	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	1 349 453	1 079 562	1 079 563	1 079 562	1 116 000
3011	Hysesintäkter	69 300	66 000	51 332	50 982	36 000
3540	Påminnelseavgifter	0	0	500	200	0
3990	Övriga intäkter	0	0	69 800	56 600	0
3740	Öresjustering	0	0	18	18	0
Summa intäkter		1 418 753	1 145 562	1 201 213	1 187 362	1 152 000

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4130	Sotning	0	0	0	0	0
4141	OVK	0	0	0	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	0	0	0	0
4110	Fastighetsskötsel, yttre	9 600	0	39 260	55 000	65 000
4111	Fastighetsskötsel, inre städ	26 000	0	1 164	0	0
4781	Förvaltning, ekonomi	21 900	25 000	16 525	16 500	30 000
5164	Snöröjning	0	3 500	2 188	3 500	0
	Serviceavtal, brand	1 875	0	0	0	0
6061	Kreditupplysning, UC	0	500	175	0	0
Summa förvaltning och skötsel		59 375	29 000	59 311	75 000	95 000
4234	Tvättutrustning	0	0	2 726	0	0
4301	Löpande reparationer	5 000	25 000	4 063	894	20 000
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
Summa underhåll och reparationer		5 000	25 000	6 789	894	20 000
4611	Fastighetsel (beräk. 10k kwh á 3,5kr/kwh)	30 000	45 000	28 793	45 000	21 000
4623	Fjärrvärme	150 000	160 000	95 304	145 000	158 000
4630	Vatten	55 000	50 000	52 296	50 000	62 000
4640	Sophämtning, ev. container mm	31 000	30 000	30 182	30 000	30 000
4711	Försäkring	30 000	35 000	27 779	31 420	30 000
4760	TV avgifter	7 500	7 500	5 591	4 380	0
4800	Fastighetsavgift (1589 x 19 lgh)	30 000	28 000	18 967	28 000	28 000
5190	Övriga fastighetskostnader	2 500	2 500	7 601	2 500	15 000
5460	Förbrukningsmaterial	500	500	0	500	0
6250	Porto	0	0	0	0	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader m	2 500	2 500	0	2 500	0
6490	Registreringsavgift Bolagsverket	800	800	1 000	1 000	0
6520	Tryckning & kopiering	0	2 000	0	0	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	500	0
6994	Kostnader ej bokförda av tidigare förva	0	0	-18 959	0	0
Summa driftskostnader		350 300	364 300	248 554	340 800	344 000
6410	Styrelsearvode	0	10 000	0	10 000	10 000
7510	Arbetsgivaravgifter	0	3 500	0	3 500	3 500
Summa arvode och revision		0	13 500	0	13 500	13 500
6570	Bankavgifter	4 000	3 500	5 229	3 200	0
8410	Räntor	800 000	500 000	262 889	260 000	438 000
8420	Räntekostnader för kortfristiga skulder	20 000	0	15 510	0	0
8422	Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	0	64	0	0
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgifter	0	0	292	0	0
Summa bank-, och räntekostnader		824 000	503 500	283 984	263 200	438 000
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		180 078	210 262	602 575	493 968	241 500

Amortering avgår från detta belopp om fn.175 240kr/år - reservation för höjning i december 2023

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Prel. Utfall	Ek.plan
		2024	2023	2022	2022	2021
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	
		Utgifter	Utgifter	Utgifter	Utgifter	Utgifter
7821	Avskrivning byggnader	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Summa avskrivningar		700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	70 000	70 000	0	70 000	70 000
Summa avsättning till yttre fond		70 000	70 000	0	70 000	70 000
Överskott / Underskott		-589 923	-559 738	-97 425	-276 032	-528 500
Summa kostnader		1 418 753	1 145 562	1 201 213	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 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