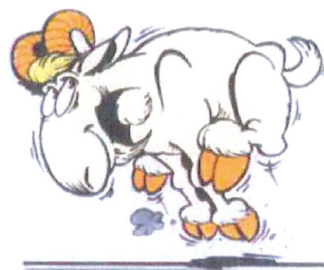


ÅRSREDOVISNING

2020



Bostadsrättsföreningen

Stenbocken

735000-1983





Bostadsrättsföreningen Stenbocken

Dagordning

(Enligt stadgarna §15)

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

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2020

Styrelsen för Brf Stenbocken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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 största 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. 2–6	Förvaltningsberättelse
s. 7	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 8	Resultaträkning
s. 9-10	Balansräkning
s. 11-12	Noter
s. 13	Styrelsens signatur
s. 14–15	Revisionsberättelse
s. 16	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
s. 17-18	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 bus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Stenbocken stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-13

Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Eklund	2021
Conny Bingström	2021
Per Nilsson	2021
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Carlsson	2021
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Mattsson, godkänd revisor	2021
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB, föreningsvald revisor	2021
Theresa Bingström, revisorssuppleant	2021
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sune Carlsson	2021

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Senaste Registeringsbevis utfärdat av Bolagsverket 2019-06-05

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-12-07



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge.

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 Stenbock 33 i Karlskrona kommun, med adress Landsvägsgatan 12 A-E, 371 39 Karlskrona.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1944.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rum & kokvrå	3 st	
1 rok	9st	
2 rok	25 st	
<u>3 rok</u>	<u>13 st</u>	
Totalt:	50 st	3 142 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 4st hyreslokaler mark- och källarplan, vilka hyrs ut tillsvidare Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2020 7st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2019, 8st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	0 st
Garage	0 st
Lokal	4 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Övernattningslägenhet	1 st
Total tomtarea	2 047 kvm
Total BOA (bostadsarea)	3 142 kvm
Total lokalarea (hyreslokaler)	625 kvm



TAXERINGSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	35 266 000 kr
Varav markvärde	10 525 000 kr
Varav värde, byggnad	24 741 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1429 kr/lgh för 2020. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Kabel-TV och bredband	Comhem
Fjärrvärme	Affärsverken
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandab
Elavtal	Affärsverken

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Enligt stämmobeslut har styrelsen 75% av ett pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2018
Energideklaration	2020-12
Radonmätning	2020-02

HISTORIK:

Stambyte & badrumsrenovering	2001
Elstammar	2001
Fönsterbyte	2012
Byte till säkerhetsdörrar till lgh	2012
Byte styrning till fläktar	2013
Målning källargolv	2016
Fasadrenovering & målning	2017
Utbyte av styr-, och regler i UC	2018
Målning trapphus	2020
Byte entréparti, affärslokalen	2020



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 353 169 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 457 711 kr

Renovering & målning av trapphus 312 711 kr

Byte entréparti, affärslokalen 145 000 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

Föreningen gör ett gott räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 154 636 kr.

Föreningen gör avskrivningar om 350 028 kr, och sätter av 400 000 kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen tillämpar även avsättning till inre reparationsfond, med ett årligt belopp om 44 461 kr.

I budget för 2021 finns ingen avgiftsförändring. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning.

BELÅNING

Räntekostnaderna för kommande räkenskapsår beräknas bli 118 000 kr.

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2021-06-01	1,30%	2 855 561 kr	100 000
Stadshypotek	2022-06-30	1,56%	1 068 424 kr	280 000
Stadshypotek	2025-09-30	2,25%	1 403 500 kr	60 000
Stadshypotek	2030-06-01	1,63%	2 003 084 kr	70 000
			7 330 569 kr	510 000



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 728 095	2 784 538	2 736 345	2 705 000	2 685 000
Årsavgift, kr/kvm (bostadsrätter)	796	796	810	805	798
Hyra, kr/kvm (hyreslokaler) */***	302	363	354	354	354
Uppvärmning, kr/kvm	117,08	149,33	158,87	155,55	162,37
Elförbrukning, kr/kvm	37,84	37,84	34,07	33,23	
Vatten, kr/kvm	49,16	63,35	55,01	64,25	64,26
Sophantering, kr/kvm **	12,59	14,72	10,04	9,57	6,63
Räntekostnad, kr/kvm	31,78	32,69	34,78	42,00	60,00
Driftskost. ex underhåll, kr/kvm	297,41	305,52	321,27	918,00	367,00
Taxeringsvärde, kr/kvm	9 362	9 362	8 149	8 149	8 149
Behållning yttre fond, kr/kvm	378	282	141	340	471
Avskrivning, kr/kvm	93	93	93	93	93
Årets resultat, kr	154 636	683 184	138 924	-1 392 000	590 000
Total låneskuld, kr	7 330 569	7 840 569	8 350 569	8 859 984	9 232 917
Belåning, kr/kvm	1 946	2 081	2 217	2 352	2 451
Balansomslutning, kr	10 242 605	10 498 195	10 461 965	10 793 000	12 578 000
Soliditet, %	20%	18%	12%	10%	20%
Likviditet, %	258%	279%	194%	126%	126%

Samtliga kvm-kostnader i ovan tabell avser föreningens totala kostnader, dvs både bostadsrättslägenheter och hyreslokaler medräknat.

*Under 2020 har föreningen på förfrågan sänkt hyran för affärslokalen, på grund av rådande coronapandemi

**Snittet är beräknat efter avräkning av intäkter från Brf Holmen, vilka betalar procentuellt för användandet av föreningens miljörum.

*** Lokalhyresintäkter utgjorde 2020 6,9% av föreningens intäkter. Motsvarande siffra 2019 var 8,1%

Nettoomsättning: Föreningens samlade intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm.

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



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Resultat
Belopp vid året ingång	76 880	1 061 392	72 464	683 184	1 893 920
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Yttre fond		361 669	-361 669		
Balanseras i ny räkning			683 184	-683 184	0
Årets resultat, kr				154 636	154 636
Belopp vid årets utgång	76 880	1 423 061	393 978	154 636	2 048 555

Belopp vid årets ingång	1 893 920 kr
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0 kr
Årets resultat	154 636 kr
Belopp vid årets utgång	2 048 555 kr

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	393 978 kr
Årets resultat	154 636 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-400 000 kr
<u>Ianspråktagande av yttre fond</u>	<u>457 711 kr</u>
SUMMA	606 325 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>606 325 kr</u>
SUMMA	606 325 kr

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

AVSKRIVNINGSTIDER

Komponent	Avskrivningstid	Procent/år
Mark (konstantvärde, skrivs ej av)		
Ombyggnad (fasader, stambyte och fönster)	42 år	2,37%



RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	2 728 095	2 784 538
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 728 095	2 784 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 120 353	-1 150 911
Löpande underhåll		-353 169	-276 114
Planerat underhåll		-457 711	-38 331
Övriga kostnader	3	-40 798	-46 123
Personalkostnader	4	-45 831	-37 075
Fastighetsskatt		-89 510	-83 810
Avskrivningar	5	-350 028	-350 028
Summa rörelsekostnader		-2 457 400	-1 982 392
Rörelseresultat		270 695	802 146
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 657	4 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 716	-123 134
Summa finansiella poster		-116 059	-118 962
Resultat efter finansiella poster		154 636	683 184
Resultat före skatt		154 636	683 184
Årets resultat		154 636	683 184

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5	
Byggnader och mark	8 018 382	8 368 410
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>8 018 382</i>	<i>8 368 410</i>
Summa anläggningstillgångar	8 018 382	8 368 410
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	0	-813
Övriga fordringar	20 792	20 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 442	48 200
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>67 234</i>	<i>68 179</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	2 156 989	2 061 606
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>2 156 989</i>	<i>2 061 606</i>
Summa omsättningstillgångar	2 224 223	2 129 785
SUMMA TILLGÅNGAR	10 242 605	10 498 195

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	76 880	76 880
Fond för yttre underhåll	1 423 061	1 061 392
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 499 941</i>	<i>1 138 272</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	393 978	72 464
Årets resultat	154 636	683 184
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>548 614</i>	<i>755 648</i>
Summa eget kapital	2 048 555	1 893 920
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 820 569	7 840 569
Summa långfristiga skulder	6 820 569	7 840 569
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	510 000	0
Inre fond (årlig avsättning 44.840 kr)	308 478	315 438
Leverantörsskulder	254 644	160 909
Skatteskulder	1 303	1 541
Övriga skulder	84 874	84 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214 182	201 257
Summa kortfristiga skulder	1 373 481	763 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 242 605	10 498 195

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 1	Årsavgifter	2020	2019
	Årsavgifter	2 500 902	2 500 423
	Hysesintäkter lokaler	189 011	226 664
	Årsavgift förråd	1 548	1 800
	Pantförskrivningsavgift	2 841	2 844
	Överlåtelseavgift	7 095	10 618
	Övernattningslägenhet	150	16 950
	Faktureringsavgift	600	1 988
	Intäkt sopor brf Holmen	25 811	23 117
	Öres och kronutjämning	137	134
	Summa	2 728 095	2 784 538

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	OVK	-5 028	-650
	Snö och halkbekämpning	0	-7 500
	Fastighetsel	-142 545	-128 788
	Fjärrvärme	-441 024	-469 191
	Vatten och avlopp	-185 173	-199 045
	Sophantering	-73 230	-69 362
	Fastighetsförsäkring	-31 208	-36 559
	Tv-avgifter	-30 514	-30 078
	Teknisk förvaltning	-135 000	-135 000
	Ekonomisk förvaltning	-62 256	-62 256
	Revision	-14 375	-9 000
	Möteskostnader	0	-3 482
	Summa	-1 120 353	-1 150 911

Not 3	Övriga kostnader	2020	2019
	Övriga fastighetskostnader	-28 564	-34 068
	Förbrukningsmaterial	-4 908	-4 673
	Kreditupplysning	-1 575	-1 925
	Hemsida	-1 253	0
	Bolagsverket	0	-2 000
	Ritnings och kopieringskostnader	-2 998	-2 145
	Bankkostnader	-1 500	-1 312
	Summa	-40 798	-46 123

Not 4	Löner och andra ersättningar	2020	2019
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-34 874	-29 575
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-34 874	-29 575
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-10 957	-7 500
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	-45 831	-37 075

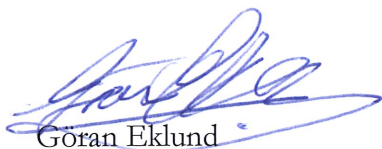
Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2020	2019
	Byggnad	1 077 500	1 077 500
	Ackumulerade avskrivningar	-1 077 500	-1 077 500
	Mark	325 000	325 000
	Ombyggnad	14 747 227	14 747 227
	Ackumulerade avskrivningar	-6 703 816	-6 353 789
	Årets avskrivningar	-350 028	-350 028
	Anslutningsavgift	253 000	253 000
	Ackumulerade avskrivningar	-253 000	-253 000
	Inventarier	7 286	7 286
	Ackumulerade avskrivningar	-7 286	-7 286
	Summa	8 018 383	8 368 410

Not 6	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 581 020	13 581 020
	Summa ställda säkerheter	13 581 020	13 581 020

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF STENBOCKEN

Karlskrona 2021-02

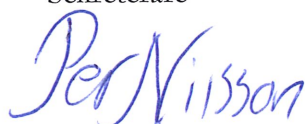


Göran Eklund
Ordförande



Conny Bingström
Vice ordförande

Per Nilsson
Sekreterare



MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2021-02- *2021-05-12*



Lars Mattsson
Av föreningen utsedd auktoriserad revisor

2021-05-26



Berit Danielson
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenbocken, org.nr 735000-1983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvärlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den 12/5 2021



Lars Mattsson

Godkänd revisor

Andermatt Revision AB



Berit Danielsson

Förtroendevald revisor



	Budget	Budget	Utfall
	2021	2020	2019
	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3013 Hyresintäkter lokaler/förråd ej momsregistrerade	233 464	233 464	228 464
3020 Årsavgifter	2 545 488	2 545 488	2 500 557
3250 Hyresintäkter övernattningsrum	3 000	3 000	16 950
3590 Övriga fakturerade kostnader (sopor)	25 000	25 000	23 117
3540 Påminnelseavgifter	0	0	1 988
8310 Ränteintäkter	4 000	4 000	4 172
3220 Pantförskrivningsavgifter	2 200	2 200	2 844
3290 Överlåtelseavgift	8 000	8 000	10 618
Avsättning till inre fond	-44 461	-44 461	-44 461
Summa intäkter	2 776 691	2 776 691	2 744 249

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	5 000	5 000	0
4140	Obligatoriska besiktningar	20 000	20 000	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll	20 000	20 000	650
Obligatoriska besiktningar		45 000	45 000	650
4780	Fastighetsskötsel	135 000	135 000	135 000
4781	Ekonomisk Förvaltning	63 000	63 000	62 256
5164	Snöröjning	30 000	30 000	7 500
Summa skötsel och ekonomisk förvaltning		228 000	228 000	204 756
4234	Tvättutrustning	10 000	5 000	13 117
4301	Löpande reparationer	200 000	200 000	262 997
4501	Planerat underhåll	0	0	38 331
4611	Fastighetsel	135 200	135 200	128 789
4623	Fjärrvärme	500 000	500 000	469 191
4630	Vatten och avlopp	184 500	184 500	199 045
4640	Sophantering	65 000	65 000	69 362
4643	Hyra sopcontainer	2 000	2 000	0
4711	Fastighetsförsäkring	37 000	37 000	36 559
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	30 000	30 000	30 078
4800	Fastighetsskatt/avgift	84 000	84 000	83 810
5190	Övriga fastighetskostnader	10 000	10 000	34 068
5460	Förbrukningsmaterial	10 000	10 000	4 673
6061	Kreditupplysning	1 500	1 500	1 925
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	0
6450	Möteskostnader	500	500	3 482
6490	Registreringskostnader Bolagsverket	1 000	1 000	2 000
6520	Ritnings och kopieringskostnader	2 000	2 000	2 145
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0
Driftskostnader		1 274 200	1 269 200	1 379 572
6570	Bankavgifter	1 500	1 500	1 312
8410	Låneräntor	123 000	123 000	123 023
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	0	0	111
Summa bank-, och räntekostnader		124 500	124 500	124 446
6410	Arvode styrelse och förtroendevalda	31 000	31 000	29 575
7510	Arbetsgivaravgifter	9 430	9 430	7 500
6421	Revisionsarvode	9 000	9 000	9 000
Summa arvode och revision		49 430	49 430	46 075
Avsättning till inre fond		-44 461	-44 461	-44 461
Summa avsättning inre fond		-44 461	-44 461	-44 461
Resultat före avsättning till yttre fond samt avskrivningar		1 100 022	1 105 022	1 033 211

Från detta belopp avgår årlig amortering om 510 000kr/år

8860	Avsättn.föreningens rep.fond	400 000	400 000	0
Underhållsfond		400 000	400 000	0
7821	Avskrivningar	350 028	350 028	350 028
Samlade avskrivningar		350 028	350 028	350 028
Överskott / Underskott		349 994	354 994	683 183
Summa kostnader		2 776 691	2 776 691	2 744 249

Budgeten antagen vid styrelsemöte
Avgifterna skall vara oförändrade under 2021

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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

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

ÄGARE

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

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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



HUR FUNGERAR EKONOMIN

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

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

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, 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