

2020

Bostadsrättsföreningen

Hinseblick

769610-4517



DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
3. Val av ordförande och sekreterare för stämman.
4. Val av två justerare tillika rösträknare.
5. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisorernas berättelse.
8. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
10. Fråga om resultatdisposition.
11. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
12. Val av styrelseledamöter.
13. Val av revisorer.
14. Val av valberedning.
15. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
16. Eventuella skriftliga motioner.
17. Övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
18. Stämmans avslutning

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2020

Styrelsen för Brf Hinseblick 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 gemensam 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. 12-13	Noter
s. 14	Styrelsens signatur
s. 15-16	Revisionsberättelse
s. 17	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
s. 18-19	Om att bo i bostadsrättsförening

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



Konsult & Förvaltning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

"Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens bus upplåta lägenheter åt medlemmar som fyllt 55 år men ej 77 år för nyttjande utan begränsning i tiden"
§2, Brf Hinseblick stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-09

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-10-19

Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17

Föreningen har sitt säte i Karlshamn kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Fajerson, ordförande	2022
Tommie Holmberg, vice ordförande	2021
Ingemar Bergstrand, sekreterare	2021
Lennart Mannerberg	2022
Gert Ljunggren	2021
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Fridh	2021
Agneta Lassi	2021
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Jonfelt	2021
Ingrid Ljunggren	2021

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

Senaste Registreringsbevis utfärdat av Bolagsverket 2019-05-06

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-15

FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Dina Försäkringar.

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 Västergötland 8 i Karlshamn kommun, med adress Prinsgatan 9 374 33 Karlshamn.

Föreningens hus stod klart för inflyttning september 2005.

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	4 st	
3 rok	13 st	
4 rok	8 st	
Totalt:	25 st	2 494 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2020 1st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2019, 1st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Garage	16 st (ytterligare 5st platser hyrs av Kabo)
Lokal (gym, föreningslokal)	1 st
Möjliga laddpunkter	15 st (8 st laddboxar)
Total tomtarea	1 321 kvm
Total BOA (bostadsarea)	2 494 kvm

Under hösten 2020 installerades åtta laddboxar för elbilar i fastighetens garage. 50 % av kostnaden täcks av bidrag från naturvårdsverket. Resterande investeringskostnad kommer efterhand som utnyttjandet av boxarna ökar att i huvudsak täckas av användarna. Elförbrukningen debiteras automatiskt resp. användare.

TAXERINGSPHÖRMATION

Årets taxeringsvärde	26 475 000 kr
Varav markvärde	4 675 000 kr
Varav värde, bostäder	21 800 000 kr

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

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Telenor
Bredband & IP-telefoni	Nordlo
Fjärrvärme	Karlshamn Energi

Under mars månad övergick föreningen till ett gemensamt huvudavtal för all elförbrukning i fastigheten, med samtidig individuell mätning och debitering av respektive bostadsrätts faktiska elanvändning. Genom systembytet reduceras den fasta kostnaden för eldistributionen för den enskilde bostadsrättsinnehavaren.

Behovet av mer regelbundna insatser för att bibehålla terrassytor mm. i gott skick för allas trevnad har analyserats under året. Detta resulterade före årsskiftet 20/21 i ett kompletterande avtal med PH Konsult & Förvaltning ang. skötsel av yttre miljö.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2017
Energideklaration	2019
Radonmätning	2020

HISTORIK:

Balkongrenovering	2019
Hydrofobering och fasadtvätt	2019

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	75 669 kr
----------------------	-----------

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

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 0 kr

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

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett gott räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 90 895 kr.

Föreningen gör avskrivningar om 368 415 kr. Avskrivningarna återfinns i resultatrapporten, och påverkar således direkt föreningens resultat. De påverkar dock inte föreningens likviditet.

BUDGET

Inför budget 2021 har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 2%. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas därmed ge full kostnadstäckning.

Budget innehåller avsättning till yttre fond, 100 000 kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 378 415 kr. Under verksamhetsåret 2021 påbörjas avskrivningarna på de nyinstallerade laddboxarna, 10 000kr/år.

Under 2021 påbörjas också avskrivning av installationen för fjärravläsning av elmätarna för lägenheterna, 8 100kr/år

BELÅNING

Föreningens genomsnittsränta under året var 2,25%

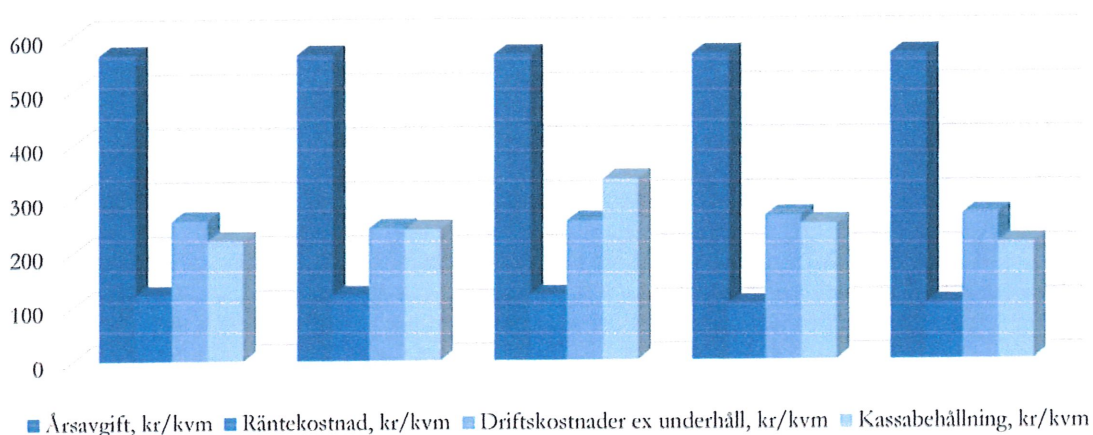
Räntekostnaderna för kommande räkenskapsår beräknas bli 257 000kr.

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2023-03-01	2,12%	5 000 000 kr	0
Sparbanken i Karlshamn	2023-09-30	2,52%	1 750 000 kr	250 000
Sparbanken i Karlshamn	2023-09-30	2,80%	3 000 000 kr	
Sparbanken i Karlshamn	2025-09-30	1,55%	1 000 000 kr	0
			10 750 000 kr	250 000

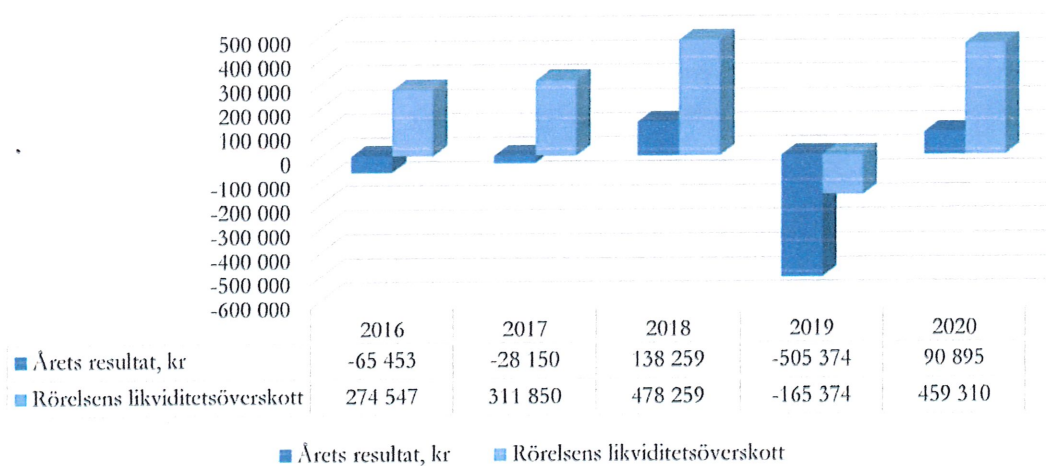
NYCKELTAL 2016-2020

RESULTAT	2016	2017	2018	2019	2020
Årsavgift, kr/kvm	565	565	565	565	565
Räntekostnad, kr/kvm	121,40	120,17	119,46	102,16	102
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	259,23	244,88	257,30	265,92	268,28
Belåning, kr/kvm	4 310	4 210	4 110	4 411	4 310
Kassabehållning	222	243	333	251	215
Årets resultat, kr	-65 453	-28 150	138 259	-505 374	90 895
Rörelsens likviditetsöverskott	274 547	311 850	478 259	-165 374	459 310

Nyckeltal 2016-2020



Årets resultat och likviditetsöverskott



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning	1 526 850	1 537 492	1 528 683	1 537 492	1 530 852
Årsavgift, kr/kvm	565	565	565	565	565
Uppvärmning, kr/kvm	108,91	107,46	108,14	104,80	100,93
Elförbrukning, kr/kvm	17,35	16,15	14,86	15,99	16,18
Vatten, kr/kvm	14,69	14,86	14,56	17,86	19,49
Sophantering, kr/kvm	14,80	10,40	10,51	11,75	13,71
Räntekostnad, kr/kvm	121,40	120,17	119,46	102,16	102,28
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	259,23	244,88	257,30	265,92	268,28
Taxeringsvärde, kr/kvm	8 832	8 832	8 832	10 615	10 615
Behållning yttre fond, kr/kvm	452	436	401	441	195
Avskrivning, kr/kvm	136	136	136	136	148
Årets resultat, kr	-65 453	-28 150	138 259	-505 374	90 895
Rörelsens likviditetsöverskott	274 547	311 850	478 259	-165 374	459 310
Total låneskuld, kr	10 750 000	10 500 000	10 250 000	11 000 000	10 750 000
Belåning, kr/kvm	4 310	4 210	4 110	4 411	4 310
Kassabehållning, kr/kvm	222	243	333	251	215
Balansomslutning, kr	42 295 537	42 007 514	41 870 376	42 408 018	42 229 376
Soliditet, %	74	74	75	73	73
Likviditet, %	222	251	368	238	262

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
Belopp vid året ingång	30 031 050	1 100 389	260 713	-505 374
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Balanseras i ny räkning			-505 374	505 374
Årets resultat, kr				90 895
Belopp vid årets utgång	30 031 050	486 735	368 993	90 895

Belopp vid årets ingång 30 886 778 kr

Resultatdisposition enligt föreningsstämman

Balanseras i ny räkning 0 kr

Årets resultat 90 895 kr

Belopp vid årets utgång 30 977 673 kr

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	368 993 kr
Årets resultat	90 895 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-100 000 kr
Ianspråkstagande av yttre fond	0 kr
Summa	359 888 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	359 888 kr
Summa	359 888 kr

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	1 530 852	1 537 492
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 530 852	1 537 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-669 093	-663 193
Planerat underhåll		0	-713 654
Löpande reparationer		-75 669	-15 963
Övriga kostnader	3	-37 431	-21 843
Fastighetsavgift/skatt		-34 425	-33 425
Avskrivningar	4	-368 415	-340 000
Summa rörelsekostnader		-1 185 033	-1 788 078
Rörelseresultat		345 819	-250 586
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 085	-254 788
Summa finansiella poster		-254 924	-254 788
Resultat efter finansiella poster		90 895	-505 374
Resultat före skatt		90 895	-505 374
Årets resultat		90 895	-505 374

16

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4	
Byggnader och mark	40 351 296	40 691 296
Balkongförbättring	1 041 585	1 070 000
Installation billaddare	104 355	0
Fjärravläsning	40 500	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	41 537 736	41 761 296
Summa anläggningstillgångar	41 537 736	41 761 296
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	104 797	443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 519	19 773
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	156 316	20 216
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	535 324	626 506
<i>Summa kassa och bank</i>	535 324	626 506
Summa omsättningstillgångar	691 640	646 722
SUMMA TILLGÅNGAR	42 229 376	42 408 018

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	30 031 050	30 031 050
Fond för yttre underhåll	486 735	1 100 389
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>30 517 785</i>	<i>31 131 439</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	368 993	260 713
Årets resultat	90 895	-505 374
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>459 888</i>	<i>-244 661</i>
Summa eget kapital	30 977 673	30 886 778
Långfristiga skulder		
Checkräkningskredit	250 000	250 000
Övriga skulder till kreditinstitut	10 750 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder	11 000 000	11 250 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	77 172	78 432
Förskottsbetalda avgifter	151 971	127 251
Skatteskulder	-3 726	-1 434
Övriga skulder	-62 302	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 588	66 991
Summa kortfristiga skulder	251 703	271 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 229 376	42 408 018

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 bostad	1 408 910	1 408 910
	Årsavgift garageplatser	74 400	73 800
	Bredband	36 000	33 480
	IP Telefoni	11 520	11 280
	Övriga fakturerade kostnader	0	10 000
	Öres och kronutjämning	22	22
	Summa	1 530 852	1 537 492

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	-72 038	-73 800
	Hissbesiktning	-3 831	0
	Hissar	-20 700	-5 685
	Brandlarm, serviceavtal	-21 663	-26 478
	Fastighetsel	-40 343	-39 886
	Fjärrvärme	-251 708	-261 382
	Vatten & Avlopp	-48 614	-44 460
	Sophantering	-34 197	-29 305
	Fastighetsförsäkring	-21 638	-18 959
	TV-avgifter	-28 392	-27 937
	Bredband	-31 200	-31 200
	IP-telefoni	-19 500	-19 500
	Förvaltning	-31 872	-31 873
	Snöröjning	-56	-1 571
	Möteskostnader	-500	-4 476
	Städ, fönsterputsning	-33 156	-33 156
	Energideklaration	0	-13 525
	Trädgård	-9 685	0
	Summa	-669 093	-663 193

Not 3	Övriga kostnader	2020	2019
	Entrematta	-8 292	-6 753
	Hyra för garage	-641	-641
	Övriga fastighetskostnader	-18 001	-4 298
	Förbrukningsmaterial	-2 022	-4 148
	Kontorsmateriel	-3 555	-863
	Porttelefon	-448	-448
	Bolagsverket	0	-1 000
	Kopierngskostnader	-1 498	-1 873
	Bankkostnader	-2 799	-1 644
	Kreditupplysning	-175	-175
	Summa	-37 431	-21 843

Not 4	Materiella anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
	Byggnader	41 019 296	41 019 296
	Mark	2 000 000	2 000 000
	Akkumulerade avskrivningar	-2 328 000	-1 988 000
	Årets avskrivning	-340 000	-340 000
	Balkongförbättring	1 070 000	1 070 000
	Årets avskrivning	-28 415	0
	Installation billaddare	104 355	0
	Fjärravläsning	40 500	0
	Summa	41 537 736	41 761 296

Not 5	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 400 000	14 400 000
	Summa ställda säkerheter	14 400 000	14 400 000

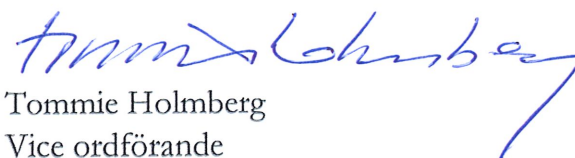
UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF HINSEBLICK

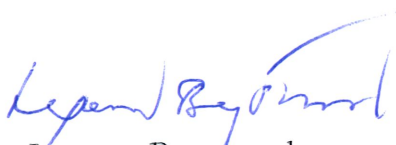
Karlshamn 2021-03-22



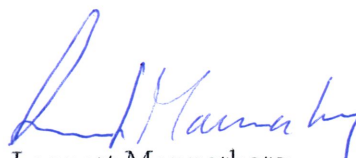
Lars Fajerson
Ordförande



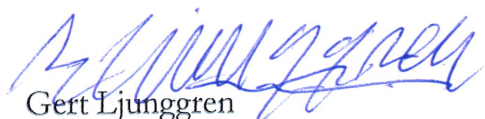
Tommie Holmberg
Vice ordförande



Ingemar Bergstrand
Sekreterare



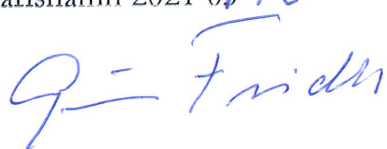
Lennart Mannerberg



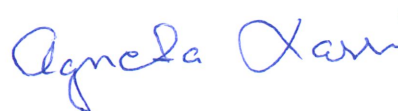
Gert Ljunggren

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlshamn 2021-03-12



Göran Fridh
Av föreningen utsedd revisor



Agneta Lassi
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hinseblick, 769610-4517.

Rapport om årsredovisningen:

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Hinseblick för år 2020-01-01 – 2020-12-31.

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.

Revisorernas ansvar:

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorerna 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 revisorerna 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.

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

Uttalande:

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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hinseblick för år 2020-01-01 – 2020-12-31

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.

Revisorernas ansvar:

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande:

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlshamn 2021-04-12

Agneta Lassi

Agneta Lassi
Av föreningen utsedd revisor

Göran Fridh

Göran Fridh
Av föreningen utsedd revisor



	Budget	Budget	Utfall
	2021	2020	2019
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
	Intäkter	Intäkter	Intäkter
Årsavgifter	1 437 078	1 408 900	1 408 910
Hyrer garage	76 000	76 000	73 800
Bredband	37 000	32 500	33 480
Ip-telefoni	11 000	11 000	11 280
Ränteintäkter	0	0	0
Öres och kronutjämning	0	0	22
Övriga fakturerade kostnader	0	0	10 000
Summa intäkter	1 561 078	1 528 400	1 537 492

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK	0	0	0
4143	Energideklaration	0	15 000	13 525
4142	Hissbesiktning	4 000	4 000	0
4248	Brandlarm, serviceavtal	13 000	13 000	26 478
Summa obligatoriska besiktningar och serviceavtal		17 000	32 000	40 003
4110	Fastighetsskötsel	80 000	70 000	73 800
4120	Entreprenadkostnad, städ	33 000	33 000	33 156
4121	Entrematta	7 000	7 000	6 753
4781	Förvaltning	32 000	32 000	31 873
5164	Snöröjning	3 000	3 000	1 571
Summa skötsel och förvaltning		155 000	145 000	147 153
4301	Löpande reparationer	20 000	20 000	14 706
4270	Reparation av lokaler	5 000	5 000	0
4501	Planerat underhåll	0	0	0
4502	Balkonger	0	0	713 654
Summa reparationer och underhåll		25 000	25 000	728 360
4246	Hiss	10 000	10 000	5 685
4370	Garageport	3 000	3 000	1 257
4611	Fastighets el	40 000	40 000	39 886
4623	Fjärrvärme	275 000	275 000	261 382
4630	Vatten	50 000	35 000	44 460
4640	Sophämtning, ev. container mm	40 000	25 000	29 305
4711	Försäkring	20 000	20 000	18 959
4760	TV avgifter	30 000	30 000	27 937
4761	Bredband, data	32 000	32 000	31 200
4762	IP-telefoni	20 000	20 000	19 500
4800	Fastighetsavgift	32 000	32 000	33 425
5012	Hyra för garageplatser	900	900	641
5190	Övriga fastighetskostnader	20 000	59 000	4 298
5460	Förbrukningsmaterial	2 000	2 000	4 148
6061	Kreditupplysning	1 000	1 000	175
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	863
6210	Telefoni, porttelefon	500	500	448
6250	Porto	500	500	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	3 000	3 000	4 476
6490	Registreringsavgift Övrigt mm	1 000	1 000	1 000

6520	Tryckning, kopiering	1 500	1 500	1 873
6993	Lämnade bidrag o gåvor	1 000	1 000	0
Summa driftkostnader		584 400	593 400	530 918
6570	Bankavgifter	3 500	1 500	1 644
8410	Räntor	257 000	263 000	254 788
Summa bank-, och räntekostnader		260 500	264 500	256 432
Summa resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		519 178	468 500	-165 374
<i>Amortering avgår från detta belopp om fn. 250 000kr/år</i>				
7821	Avskrivning byggnader	340 000	340 000	340 000
	Avskrivning balkonger	28 415	28 415	0
	Avskrivning laddboxar	10 000	0	0
Summa avskrivningar		378 415	368 415	340 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	100 000	100 000	0
Summa avsättning till yttre fond		100 000	100 000	0
Överskott / Underskott		40 763	85	-505 374
Summa kostnader		1 561 078	1 528 400	1 537 492

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 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, 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