

Bostadsrättsföreningen
Vattentorget i Karlshamn

736200-1831

2019-2020



Datum: Onsdagen den 9 december 2020

Plats: Styrelserummet

Observera att det på grund av rådande restriktioner kring Covid-19 endast är av styrelsen utsedda personer som skall närvara fysiskt vid årsstämman. Medlemmarna uppmanas att använda möjligheten till poströstning med de röstsedlar som delas ut i samband med denna kallelse.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
6. Fastställande av röstlängd
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning för 2019-2020
8. Föredragning av revisorns berättelse
9. Fråga om fastställande av resultat och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsen
12. Arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av antal ledamöter och suppleanter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutning

Årsredovisning

Brf Vattentorget i Karlshamn

736200-1831

Styrelsen för Brf Vattentorget i Karlshamn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer till och med nästa föreningsstämma.

Ordinarie styrelseledamöter

Kjell Johansson ordf., 2 år

Kaj Olsson, v ordf., 1 år

Christina Jonfelt, sekr., 2 år

Catharina Lundegård, 1 år

Styrelsesuppleanter

Agneta Cleyndert, 1 år

Andreas Johansson, 1 år

Marie Persson, 1 år

Ordinarie revisorer

Ekonomitjänst B Danielson AB, 1 år

Revisorsuppleant

Per Hansson, HAREK

Valberedning

Dimitri Katakaidis och Therese Joelsson

På valbara platser; Ordinarie ledamöterna Kaj Olsson och Catharina Lundegård samt Styrelsesuppleanterna; Agneta Cleyndert, Andreas Johansson och Marie Persson.

Revisorerna; Berit Danielson. Revisorsuppleant; Per Hansson.

Firmateckning

Styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Vice värd, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Fastighetsförvaltarna i Syd AB

Administrativ- och ekonomisk förvaltning

PH Konsult & Förvaltning AB.

Föreningens stadgar

Föreningen har vid 2st föreningsstämmor tagit beslut om att anta nya stadgar, allt i enlighet med gällande lagstiftning i bland annat Lagen om Ekonomiska föreningar samt Bostadsrättslagen. Bland ändringarna finns uppdaterad kallelsetid samt möjlighet att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-03-26

Föreningsaktiviteter

Föreningsstämma med tillhörande samkväm genomfördes den 13 november 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 42st.

Under året inkom en medlem med förslaget att anordna en konsert på gården, för att glädja medlemmar som isolerat sig med anledning av Covid-19. Styrelsen nappade på förslaget, och en mycket lyckad konsert genomfördes med åhörare från föreningens balkonger och lägenheter.

Styrelsesammanträden

Under året har åtta protokollförda styrelsesammanträden ägt rum.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Skåne 16 i Karlshamns kommun.

Adresser: V Långgatan 8, 10 och 12. Vattentorget 2. N Fogdelyckegatan 12, 14 och 16. Prinsgatan 21, 23, 25 och 27, 374 33 Karlshamn.

På tomten har uppförts fyra byggnader innehållande 98 lägenheter, varav en enrumslägenhet disponeras av föreningen som gästlägenhet. Dessutom uthyrs 17 garage, 21 P-platser för bil och 3 MC-platser i centralgarage och 22 P-platser utomhus.

Byggnadsår 1964-65. Lägenhetsyta 6 519 kvm.

Taxeringsvärde 2019, 51 317 000 kr, varav markvärde 12 252 000 kr.

Lägenhetsfördelning

5 st. 1 rum och kokvrå (varav 1 är föreningens gästlägenhet)

6 st. 1 rum och kök

41 st. 2 rum och kök

34 st. 3 rum och kök

8 st. 4 rum och kök

4 st. 5 rum och kök

Total lägenhetsyta 6 519 kvm

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har sex lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad hos Länsförsäkringar Blekinge, gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår, samt olycksfall för medlemmar i föreningsarbete. Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg som tillägg i sin fastighetsförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation, värme och vatten kräver styrelsens tillstånd. Detta kan exempelvis vara förändring av lägenhetens tilluft, byte av köksfläkt eller installation av mekanisk frånluft.

Löner och arvoden

Löner och arvoden har till styrelse och valberedning utbetalats
78 600 kr. Ersättning till extern revisor 6 750 kr.

Planerat underhåll

Årets planerade underhållsutgifter har uppgått till 19 109kr.

År	Åtgärd
1995	Målning av fasader
1998	Byte av fönster och balkongdörrar
2001-2002	Stambyte inkl. helrenovering av badrum och toaletter
2001-2002	Byte av elinstallation i samtliga lägenheter
2016-2017	Om – och tillbyggnad av balkonger (system Balco)
2019	Energideklaration
2019	OVK
2020	Installation fiber
2020	Renovering av soprum

Miljöfrämjande åtgärder (även pågående)

Föreningen jobbar aktivt med källsortering, och har gjort så under lång tid. Miljörummet är välsorterat.
Som vattenbesparande åtgärd har man installerat nya kransilar i samtliga lägenheter.
En miljösparande åtgärd, som även starkt främjar föreningens medlemmar, är att föreningens tvättstuga har automatdosering av tvätt-, och sköljmedel.

Fastighetsbesiktning-, och underhåll

Styrelsen gör årligen fastighetsbesiktning tillsammans med vicevärden Tommy Lindgren.
Årets besiktning genomfördes 2020-02-07, och underhållsplanen uppdaterades 2020-03-18.

Styrelsen har sedan ett par år infört såsom standardrutin att genomföra besiktningar av samtliga lägenheter som överläts. På så vis säkerställs föreningens installationer, och eventuella problem i lägenheter kan upptäckas och åtgärdas innan ny medlem tillträder.

Föreningens lekutrustning besiktigades 2018-09-11.

Under 2020 har gungställningen åtgärdats, och man har lagt nytt tak på lekställningen.

Övrigt

Budget för verksamhetsåret 2020/2021 bifogas.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1909-2008	1809-1908	1709-1808	1609-1708	1509-1608
Nettoomsättning	4 226	4 207	4 186	5 071	3 782
Resultat efter finansiella poster	700	496	492	515	-293
Soliditet %	29	26	24	21	19
Kassalikviditet %	386	302	265	155	1 331
Rörelsemarginal %	20	17	17	15	-2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	720 471	3 669 571	1 028 845	495 749	5 914 636
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			495 749	-495 749	0
Årets resultat				700 105	700 105
Belopp vid årets utgång	720 471	4 019 571	1 174 594	700 105	6 614 741

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 174 594
Årets resultat	700 105
Årets fondavsättning enl budget	-460 000
Anspråkstagande av yttre fond	19 109
Summa	1 433 808

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 433 808
Summa	1 433 808

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	4 226 231	4 207 151
Övriga rörelseintäkter		0	7 216
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 226 231	4 214 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 101 019	-2 157 186
Löpande reparationer		-258 269	-234 081
Planerat underhåll		-19 109	-110 000
Övriga kostnader	3	-66 018	-72 119
Personalkostnader	4	-92 860	-95 199
Fastighetsskatt		-136 116	-123 280
Avskrivningar	5, 6	-689 551	-689 551
Summa rörelsekostnader		-3 362 942	-3 481 416
Rörelseresultat		863 289	732 951
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 336	10 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 520	-247 777
Summa finansiella poster		-163 184	-237 202
Resultat efter finansiella poster		700 105	495 749
Resultat före skatt		700 105	495 749
Årets resultat		700 105	495 749

BALANSRÄKNING

		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5, 6		
Byggnader och mark		18 584 746	19 274 297
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		18 584 746	19 274 297
Summa anläggningstillgångar		18 584 746	19 274 297
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		97 129	103 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 168	41 596
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		141 297	144 645
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 091 144	3 268 678
<i>Summa kassa och bank</i>		4 091 144	3 268 678
Summa omsättningstillgångar		4 232 441	3 413 323
SUMMA TILLGÅNGAR		22 817 187	22 687 620

	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	720 471	720 471
Fond för yttre underhåll	4 019 571	3 669 571
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>4 740 042</i>	<i>4 390 042</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 174 594	1 028 845
Årets resultat	700 105	495 749
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 874 699</i>	<i>1 524 594</i>
Summa eget kapital	6 614 741	5 914 636
Långfristiga skulder		
	8	
Övriga skulder till kreditinstitut	15 106 939	15 641 494
Summa långfristiga skulder	15 106 939	15 641 494
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	522 020	522 020
Depositionsavgift	0	950
Leverantörsskulder	132 525	130 912
Förskottsbetalda avgifter	337 650	309 836
Skatteskulder	-574	4 830
Övriga skulder	7 052	47 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 834	115 446
	9	
Summa kortfristiga skulder	1 095 507	1 131 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 817 187	22 687 620

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 1	Årsavgifter, hyror	2019/2020	2018/2019
	Årsavgifter	3 331 112	3 331 684
	Hysesintäkter p-platser och garage	164 962	164 232
	Hysesintäkter lokaler	17 424	17 424
	Hysesintäkter övriga objekt	8 472	8 472
	Balkonginglasning	419 978	419 999
	Hushållsel	206 442	220 553
	Tvättstugeavgifter	547	948
	Administration/tillvalsavgifter	2 639	2 781
	Pantförskrivningar	4 000	1 200
	Överlåtelseavgifter	6 000	11 000
	Gästlägenhet	68 000	34 400
	Övriga fakturerade kostnader	0	5 153
	Påminnelseavgifter	502	1 300
	Avgår avgiftsbortfall	-12 000	-12 000
	Kronutjämning	0	5
	Andrahandsuthyrning	0	7 216
	Summa	4 218 078	4 214 367

Not 2	Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
	Fastighetsel	-328 807	-293 698
	Fjärrvärme	-564 984	-555 924
	Vatten och avlopp	-156 425	-208 092
	Avfallshantering	-94 929	-72 135
	Tv-avgifter	-103 954	-169 830
	Ip-telefoni/bredband	-10 368	-12 708
	Fastighetsskötsel	-538 983	-513 995
	Teknisk förvaltning	-116 199	-116 198
	Snöröjning	-338	-4 624
	Ekonomisk förvaltning	-109 992	-109 992
	Försäkring	-58 870	-52 589
	Revisionsarvoden	-6 750	-6 000
	Möteskostnader	-10 420	-12 895
	OVK	0	-28 506
	Summa	-2 101 019	-2 157 186

Not 3	Övriga kostnader	2019/2020	2018/2019
	Övriga fastighetskostnader	-17 392	-24 203
	Förbrukningsmateriel	-8 870	-3 780
	Tvättmedel till tvättstuga	-10 947	-13 996
	Hemsida	-1 882	-1 882
	Kreditupplysning	-1 925	-2 100
	Kontorsmateriel	-879	0
	Porto	-181	-126
	Bolagsverket	-1 000	-900
	Kopieringskostnader	-9 774	-6 786
	Lämnade bidrag och gåvor	-1 020	-1 120
	Bankkostnader	-4 273	-4 890
	Konsultarvode	-7 875	-12 336
	Summa	-66 018	-72 119

Not 4	Löner och andra ersättningar	2019/2020	2018/2019
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse och revisionsarvode	-78 600	-78 450
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-78 600</i>	<i>-78 450</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-14 260	-16 749
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>-92 860</i>	<i>-95 199</i>

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2020-08-31	2019-08-31
	Anskaffningsvärde byggnader	6 773 159	6 773 159
	Ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 733 159	-6 733 159
	Stambyte	9 367 394	9 367 394
	Ackumulerade avskrivningar stambyte	-4 808 953	-4 574 768
	Årets avskrivning stambyte	-234 185	-234 185
	Energisparåtgärder	1 849 000	1 849 000
	Ackumulerade avskrivningar energisparåtgärder	-1 894 000	-1 849 000
	Förrådsutrymme/panncentral	93 583	93 583
	Ackumulerade avskrivningar panncentral	-74 864	-56 148
	Årets avskrivning panncentral	-18 716	-18 716
	Bredbandsinstallation	324 588	324 588
	Ackumulerade avskrivningar bredbandsinstallation	-259 668	-194 751
	Årets avskrivning bredbandsinstallation	-64 917	-64 917
	Porttelefonerinstallation	731 492	731 492
	Ackumulerade avskrivningar porttelefoner	-292 596	-219 447
	Årets avskrivning porttelefoner	-73 149	-73 149
	Byte lägenhetsdörrar	2 300 000	2 300 000
	Ackumulerade avskrivningar lägenhetsdörrar	-306 664	-229 998
	Årets avskrivning lägenhetsdörrar	-76 666	-76 666
	Egna bostadsrätter	145 000	145 000
	Summa	6 746 679	7 259 312

Not 6			
	Ackumulerade avskrivningar bostadsrätt	-80 772	-60 579
	Årets avskrivning bostadsrätt	-20 193	-20 193
	Anläggning utemiljö	434 496	434 496
	Ackumulerade avskrivningar utemiljö	-105 995	-84 270
	Årets avskrivning utemiljö	-21 725	-21 725
	Ombyggnad balkonger	12 167 255	12 167 255
	Ackumulerade avskrivningar balkonger	-360 000	-180 000
	Årets avskrivning balkong	-180 000	-180 000
	Summa anläggningstillgångar	18 584 746	19 274 297
	Summa	30 417 812	31 329 281

Då föreningen har så många avskrivningar så får de inte plats under en not, därav att det står 5 och 6.

Not 7	Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
	TV-avgifter	11 571	11 389
	Fastighetsförsäkring	24 489	23 401
	Ränteintäkter	8 108	6 806
	Summa	44 168	41 596

Not 8	Lån	2020-08-31	2019-08-31
	Stadshypotek 1,45% Omsättning 2021-09-01	4 410 000	4 610 000
	Stadshypotek 2,54 % Omsättning 20190901	0	557 714
	Swedbank Hypotek 1,593	136 000	184 000
	Nordea 0,8 % Omsättning 2022-07-20	3 800 000	3 800 000
	Nordea 1,25% Omsättning 2021-08-18	3 800 000	3 800 000
	Nordea 1,56 % Omsättning 2023-08-16	2 982 400	3 269 150
	Nordea 0,7 % Omsättningsdatum 2023-08-16	500 559	0
	Avgår nästa års amortering	-522 020	-522 020
	Summa	15 106 939	15 698 844

Lånen har amorterats med 534.555 kr

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsel	45 423	34 444
	Vatten och avlopp	29 930	32 437
	Fjärrvärme	19 249	18 472
	Räntekostnader	2 232	30 093
	Summa	96 834	115 446

Not 10	Driftsstatistik					
Benämning	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	
Uppvärmning kr/kvm/år	86,67	85,27	89,53	90,63	91,48	
Vatten och avlopp kr/kvm/å	23,99	31,92	28,35	25,76	25,08	
Fastighetsel kr/kvm/år	50,44	45,05	45,42	43,59	46,31	
Sophantering kr/kvm/år	14,56	11,06	13,95	13,81	13,89	

Not 11	Övrig statistik					
Benämning	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	
Årsavgifter / kvm	510,98	511,07	513,44	513,44	513,44	
Låneskuld / kvm	2317	2399	2508	2588	2674	
Taxeringsvärde / kvm	7872	7872	6251	6251	6251	
Underhållsfond / kvm	617	563	518	519,26	558,6	
Avskrivning / kvm	78,16	78,16	78,16	78,16	78,16	

Not 12	Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000
	Summa ställda säkerheter	18 700 000	18 700 000

UNDERSKRIFTER

Karlshamn 2020



Kjell Johansson



Christina Jonfelt



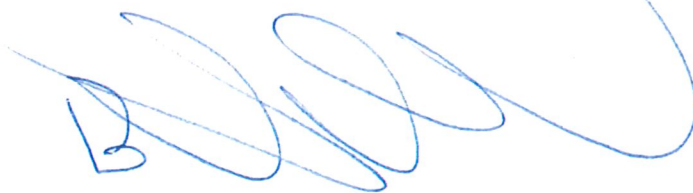
Kaj Olsson



Catharina Lundegård

Min revisionsberättelse har lämnats

17/11-20



Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattentorget i Karlshamn. orgnr 736200-1831

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vattentorget i Karlshamn för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

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

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 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 Vattentorget i Karlshamn för år 2019-09-01 – 2020-08-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

2(2)

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

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



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



	Budget	Budget	Utfall
	2020/2021	2019/2020	2018/2019
	1/9-31/8	1/9-31/8	1/9-31/8
	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020 Årsavgifter	3 347 000	3 347 000	3 331 688
3021 Balkonginglasning	425 000	425 000	419 999
3013/3016 Hyresintäkter lokaler/förråd	25 000	25 000	25 896
3015 Hyresintäkter bilplatser/garage	165 000	165 000	164 232
3120 Hushålls-el	225 000	225 000	220 553
3211 Tvättstugeavgift	1 000	1 000	948
3217 Administration/aviseringsavgift	2 200	2 200	2 781
3220 Pantförskrivningar	1 000	800	1 200
3250 Övernattningsslagenheten	15 000	11 000	34 400
3290 Överlåtelseavgifter	8 000	8 000	11 000
3540 Påminnelseavgift	0	0	1 300
3590 Övriga fakturerade kostnader	0	0	5 153
3910 Andrahandsuthyrning	2 000	2 000	7 216
3080 Intäktsreduktion (övriga intäkter)	-12 000	-12 000	-12 000
8300 Ränteutgifter	5000	3000	10575
Summa intäkter	4 209 200	4 203 000	4 224 941

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4110	Fastighetsskötsel	520 000	540 000	513 995
4780	Teknisk Förvaltning Vice värd	120 000	125 000	116 198
4781	Ekonomisk Förvaltning	110 000	115 000	109 992
Summa förvaltningskostnader		750 000	780 000	740 185
4150	Bevakningskostnader	0	5 000	0
4141	OVK	0	0	28 506
4234	Tvättutrustning	20 000	15 000	25 888
4301	Löpande reparationer	100 000	60 000	208 193
4501	Planerat underhåll	0	0	110 000
4611	Fastighetsel	300 000	300 000	293 698
4623	Fjärrvärme	580 000	620 000	555 924
4630	Vatten och avlopp	200 000	180 000	208 092
4640	Sophantering	75 000	95 000	72 135
4711	Fastighetsförsäkring	75 000	65 000	52 589
4760	TV-avgifter	140 000	140 000	169 830
4800	Fastighetsskatt/avgift	136 000	130 000	123 280
5011	Inköp gästlägenheten	1 000	1 000	0
5164	Snöröjning	15 000	15 000	4 624
5190	Övriga fastighetskostnader	30 000	30 000	24 202
5460	Förbrukningsmaterial	3 000	3 000	3 780
5461	Tvättmedel till tvättstuga	25 000	25 000	13 996
5901	Hemsida	2 000	2 000	1 882
6061	Kreditupplysning	2 000	1 500	2 100
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	0
6230	IP Telefoni / Bredband	15 000	15 000	12 708
6250	Porto	500	500	126
6450	Möteskostnader	20 000	20 000	12 895
6490	Registreringskostnader	1 000	1 000	900
6520	Ritnings och kopieringskostnader	5 500	5 500	6 786
6550	Konsultarvode	0	0	12 336
6970	Tidningar/tidsskrifter och facklitteratur	1 000	1 000	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	3 000	3 000	1 120
Summa driftskostnader		1 751 000	1 734 500	1 945 590

6570	Bankavgifter	5 000	5 000	4 890
8410	Räntekostnader	205 000	226 000	247 777
Summa bank-, och räntekostnader		210 000	231 000	252 667
6410	Arvode styrelse och revisorer	95 000	95 000	75 950
7510	Arbetsgivaravgifter	27 000	27 000	16 749
6421	Revisionsarvode	7 000	7 000	8 500
Summa arvode och revisionskostnader		129 000	129 000	101 199
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		1 369 200	1 328 500	1 185 300

Från detta belopp amorteras årligen fr. 522 020 kr

7821	Avskrivningar samlade	490 000	490 000	487 826
7824	Avskrivningar på markanläggningar	22 000	22 000	21 725
	Avskrivningar balkonger mervärde	180 000	180 000	180 000
Summa avskrivningar		692 000	692 000	689 551
8860	Avsättn.föreningens rep.fond enligt budget	460 000	460 000	0
Summa avsättning yttre fond		460 000	460 000	0
8999	Överskott / Underskott	217 200	176 500	495 749
Summa kostnader		4 209 200	4 203 000	4 224 941

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas

i flera år över tid. I Brf Vattentorget är byggnaden en sådan tillgång som ska skrivas av.

Föreningen skriver också av den överskjutande kostnaden mellan renovering och nyproduktion av balkongerna, konto 7824, vilket genomfördes 2017.

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att byggnaderna och komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod.

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet minus markvärdet.

Markvärdet anses nämligen alltid vara konstant.

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

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

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet.

Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

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

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

Under räkenskapsåret 2020/2021 planeras för närvarande underhåll för ca 150.000kr, vilket kommer ianspråkställas från yttre fond under årsstämman 2021.

Budgeten antagen vid styrelsemöte den 13 maj 2020

Avgifterna skall vara oförändrade under 2020/2021



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter