

ÅRSREDOVISNING

2020

Bostadsrättsföreningen

Af Klint

735000-1058



Datum: Onsdagen den 30 juni 2021

Plats: Sunnavägen 119, PH Konsult & Förvaltning AB

Dagordning

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 Af Klint 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 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. 2–6	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. 16-17	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
Allt inom fastigheter

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 Af Klint stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades	1955-04-15
Nuvarande ekonomisk plan registrerades	1960-05-24
Nuvarande stadgar registrerades	2019-05-10

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Margitta Micha Lange, ordförande	2021
Markus Leo, vice ordförande	2022
Anna N. Olsson	2021
Viktor Holmqvist	2022

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Birgitta Nordell	2021
Magda Sundqvist	2021

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------	--------------------------------

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2021
--	------

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
--------------	--------------------------------

Morgan Andersson	2021
------------------	------

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

Senaste Registreringsbevis utfärdat av Bolagsverket 2020-07-10

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-25



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 Karlskrona Af klint nr 19, med adresserna Amiralitetstorget 23, Amiralitetsgatan 2, 4, 6A samt 6B, 371 30 Karlskrona. Byggnaden uppfördes 1952.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	15 st	
2 rok	12 st	
3 rok	24 st	
4 rok	4 st	
5 rok	1 st	
6 rok	1 st	
Lokaler	7 st	
Totalt:	64 st	5 362 kvm

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2020 11st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2019, 6st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	6 st
Garage	1 st
Lokal (övernattningsrum)	1 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Total tomtarea	1 997 kvm
Total BOA (bostadsarea)	3 616 kvm
Total lokalarea	1 746 kvm

TAXERINGSTAXATION

Årets taxeringsvärde	55 134 000 kr
Varav markvärde	16 934 000 kr
Varav värde, bostäder	25 066 000 kr
Varav värde, lokaler	13 134 000 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
Hisservice	Motum
Kabel-TV och bredband	Comhem
Fjärrvärme	Affärsverken

Enligt stämmobeslut har styrelsen 1 pbb (f.n. 44 800kr) att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK (bostäder)	2017
Energideklaration	2009
Radonmätning (långtidsmätning)	2019-05

HISTORIK

Fönsterbyte	20xx
Stambyte	2001
Hissar, ombyggda	2019
Förbättring av tvättstugor	2019



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 68 270 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 78 685 kr

Nya avloppspumpar 78 685 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 bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 988 526 kr.

Föreningen gör därutöver avskrivningar om 314 600 kr, och sätter av 520 000 kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

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

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 520 000 kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 314 600 kr.

Räntekostnaderna för kommande räkenskapsår beräknas bli 91 000 kr.

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2023-06-01	1,65%	1 850 000 kr	100 000
Stadshypotek	2025-12-01	0,91%	972 500 kr	70 000
Stadshypotek	2029-12-30	1,46%	3 570 510 kr	30 000
			6 393 010 kr	200 000

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 695 027	2 702 008	2 700 252	2 730 283	2 693 569
Årsavgift, kr/kvm (lgh)	586	586	586	586	586
Årsavgift, kr/kvm (lokaler)	328	328	328	328	328
Uppvärmning, kr/kvm	89,67	99,58	111,10	109,55	109,34
Elförbrukning, kr/kvm	16,43	15,62	15,02	14,85	14,39
Vatten, kr/kvm	59,68	68,01	53,46	52,56	44,12
Sophantering, kr/kvm	10,47	10,23	10,59	11,14	13,62
Räntekostnad, kr/kvm	17,54	21,90	24,12	30,89	31,59
Driftskost. ex underhåll, kr/kvm	229,75	250,72	252,35	247,31	237,28
Taxeringsvärde, kr/kvm	10 282	10 371	8 565	8 565	8 565
Behållning yttre fond, kr/kvm	-26	171	79	9	48
Avskrivning, kr/kvm	59	45	45	45	45
Årets resultat, kr	607 276	-1 200 052	488 337	215 761	-207 711
Total låneskuld, kr	6 183 010	6 383 010	6 583 010	6 733 010	6 813 010
Belåning, kr/kvm	1 153	1 190	1 228	1 256	1 271
Balansomslutning, kr	7 325 993	7 266 178	8 320 135	8 031 266	7 809 523
Soliditet, %	7%	-1%	13%	8%	5%
Likviditet, %	237%	114%	466%	348%	313%

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	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	295 100	75 000	906 837	-167 341	-1 200 052
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>			-1 044 979	1 044 979	
Balanseras i ny räkning				-1 200 052	1 200 052
Årets resultat, kr					607 276
Belopp vid årets utgång	295 100	75 000	-138 142	-322 414	607 276

Belopp vid årets ingång	-90 456kr
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>607 276 kr</u>
Belopp vid årets utgång	516 820 kr

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-322 414 kr
Årets resultat	607 276 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-520 000 kr
<u>Ianspråktagande av yttre fond</u>	<u>82 379 kr</u>
SUMMA	-152 759 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-152 759 kr</u>
SUMMA	-152 759 kr

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter, hyror	1	2 695 027	2 702 008
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 695 027	2 702 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 231 941	-1 344 384
Planerat underhåll		-82 379	-1 564 979
Löpande reparationer		-69 889	-338 586
Övriga kostnader	3	-31 870	-60 710
Personalkostnader	4	-55 456	-32 609
Fastighetsavgift/skatt		-208 452	-164 212
Avskrivningar	5	-313 727	-279 127
Summa rörelsekostnader		-1 993 714	-3 784 607
Rörelseresultat		701 313	-1 082 599
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 037	-117 453
Summa finansiella poster		-94 037	-117 453
Resultat efter finansiella poster		607 276	-1 200 052
Resultat före skatt		607 276	-1 200 052
Årets resultat		607 276	-1 200 052

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	5	
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4 511 833	4 750 960
Lägenhetsdörrar	328 535	368 535
Undercentral fjärrvärme	0	0
Föreningslokal	0	0
Hissar	1 003 400	1 038 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>5 843 768</i>	<i>6 157 495</i>
Summa anläggningstillgångar	5 843 768	6 157 495
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	42 209	42 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 202	23 541
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>66 411</i>	<i>65 750</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 415 814	1 042 933
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>1 415 814</i>	<i>1 042 933</i>
Summa omsättningstillgångar	1 482 225	1 108 683
SUMMA TILLGÅNGAR	7 325 993	7 266 178

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	295 100	295 100
Reservfond	75 000	75 000
Fond för yttre underhåll	-138 142	906 837
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>231 958</i>	<i>1 276 937</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-322 414	-167 341
Årets resultat	607 276	-1 200 052
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>284 862</i>	<i>-1 367 393</i>
Summa eget kapital	516 820	-90 456
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 183 010	6 383 010
Summa långfristiga skulder	6 183 010	6 383 010
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	80 000	80 000
Medlemmarnas reparationsfond	57 001	71 351
Leverantörsskulder	168 436	511 567
Förskottsbetalda avgifter	228 999	220 914
Skatteskulder	1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 726	89 791
Summa kortfristiga skulder	626 163	973 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 325 993	7 266 178

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	2 117 454	2 120 190
	Årsavgifter lokaler	557 415	557 415
	Årsavgifter garage och p-platser	6 648	9 600
	Övernattningsslägenher	12 450	12 750
	Påminnelseavgifter	1 000	992
	Övriga fakturerade kostnader	0	1 000
	Öres-kronutjämning	60	61
	Summa	2 695 027	2 702 008

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, köpt tjänst	-129 756	-118 942
	Städning, köpt tjänst	-1 113	-1 000
	Hissbesiktningar	-7 538	0
	Hiss	0	-10 523
	Fastighetsel	-88 112	-83 736
	Fjärrvärme	-480 828	-533 923
	Vatten och avlopp	-319 981	-364 651
	Avfallshantering	-56 117	-54 860
	Försäkringspremier	-41 816	-49 332
	Förvaltning	-69 996	-69 995
	Snörörjning	0	-6 899
	Revisionsarvode extern revisor	-3 750	-3 750
	Möteskostnader	-5 420	-19 269
	TV avgifter	-27 514	-27 504
	Summa	-1 231 941	-1 344 384

Not 3	Övriga kostnader	2020	2019
	Övriga fastighetskostnader	-11 261	-39 961
	Förbrukningsmaterial	-3 048	-4 826
	Hemsida	-3 375	-4 111
	Kreditupplysning	-2 975	-1 400
	Bolagsverket	-1 000	-1 000
	Kopieringskostnad	-4 093	-3 637
	Bankkostnader	-2 871	-2 523
	Lämnade bidrag	-500	0
	Tidningar	-2 500	-2 120
	Kontorsmaterial	-247	-1 132
	Summa	-31 870	-60 710

Not 4	Löner och andra ersättningar	2020	2019
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-47 400	-25 536
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-47 400</i>	<i>-25 536</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-8 056	-7 073
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>-55 456</i>	<i>-32 609</i>

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2020	2019
	Anskaffningsvärde, byggnader	11 956 327	11 956 327
	Ackumulerade avskrivningar	-7 205 367	-6 966 240
	Årets avskrivningar	-239 127	-239 127
	Anskaffningsvärde, lägenhetsdörrar	608 535	608 535
	Ackumulerade avskrivningar	-240 000	-200 000
	Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
	Anskaffningsvärde, föreningslokal	40 000	40 000
	Ackumulerade avskrivningar	-40 000	-40 000
	Hissar	1 038 000	1 038 000
	Årets avskrivningar	-34 600	0
	Summa	5 843 768	6 157 495

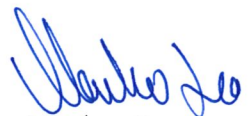
Not 6	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 065 000	9 065 000
	Summa ställda säkerheter	9 065 000	9 065 000

UNDERSKRIFTER

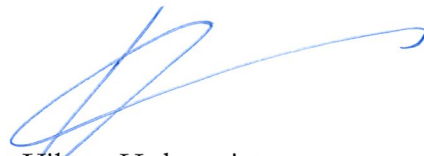
STYRELSEN FÖR BRF AF KLINT

Karlskrona 2021- 04-26


Margitta Micha Lange
Ordförande

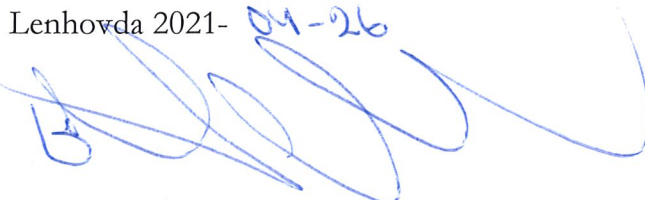

Markus Leo
Vice ordförande


Anna N. Olsson


Viktor Holmqvist

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2021- 04-26


Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Af Klint, 735000-1058

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Af Klint 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.

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 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 Af Klint 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.

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





	Budget	Budget	Utfall
	2021	2020	2019
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
	Intäkter	Intäkter	Intäkter
Årsavgifter	2 120 000	2 120 000	2 120 190
Årsavgifter lokaler	560 000	560 000	557 415
Påminnelseavgifter	0	0	992
Övriga fakturerade kostnader	0	0	1 000
Hyra övernattningsslägenhet	10 000	10 000	12 750
Ränteintäkter	0	0	0
Öresjustering	0	0	61
Garage & bilplatser	9 600	10 000	9 600
Summa intäkter	2 699 600	2 700 000	2 702 008
Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141 OVK / Energideklaration	0	25 000	0
4142 Hiss Besiktning	6 000	6 000	0
Summa obligatoriska besiktningar	6 000	31 000	0
4234 Tvättutrustning reparation	10 000	10 000	219 720
4301 Löpande reparationer	100 000	100 000	91 761
4302 Vattenläcka	0	0	27 105
4501 Planerat underhåll	0	0	23 125
Summa reparationer och underhåll	110 000	110 000	361 711
4120 Städ, tillkommande på avrop	1 000	1 000	1 000
4246 Hiss	10 000	25 000	10 523
4611 Fastighetsel	80 000	80 000	83 736
4623 Fjärrvärme	540 000	580 000	533 923
4630 Vatten	320 000	280 000	364 651
4640 Sophämtning, ev. container mm	60 000	60 000	54 860
4711 Försäkring	50 000	50 000	49 332
4760 TV avgifter	28 000	28 000	27 504
4800 Fastighetsavgift	165 000	160 000	164 212
5190 Övriga fastighetskostnader	20 000	20 000	39 961
5460 Förbrukningsmaterial	10 000	10 000	4 826
5901 Hemsida, drift mm	3 000	3 000	4 111
6110 Kontorsmaterial	1 000	0	1 132
6450 Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	20 000	20 000	19 269
6520 Tryckning & kopiering	4 000	4 000	3 637
6550 Konsultarvode, balkongprojekt	35 000	0	0
6551 Hissprojekt	0	0	1 541 854
6560 Branschorganisationer	5 500	0	0
6970 Tidskrifter	2 500	0	2 120
6993 Lämnade bidrag och gåvor	2 000	2 000	0
Summa driftskostnader	1 357 000	1 323 000	2 906 651
4780 Fastighetsskötsel	140 000	140 000	118 942
4781 Förvaltning	70 000	70 000	69 995
5164 Snöröjning	15 000	15 000	6 899
6061 Kreditupplysning UC	2 000	2 000	1 400
6490 Registreringsavgift Övrigt mm	1 000	1 000	1 000
Summa förvaltningskostnader	228 000	228 000	198 236

Budget 2021

Brf Af Klint
735000-1058

6410	Styrelsearvode		45 000	45 000	25 536
6421	Revisionsarvode	extern revisor	4 000	4 000	3 750
7510	Arbetsgivaravgifter		14 000	14 000	7 073
Summa arvode och revision			63 000	63 000	36 359
6570	Bankavgifter		3 000	3 000	2 523
8410	Räntor		95 000	100 000	117 453
Summa bank-, och räntekostnader			98 000	103 000	119 976
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond			837 600	842 000	-920 925
<i>Amortering avgår från detta belopp om fr.200 000kr/år</i>					
7821	Avskrivning byggnader		240 000	240 000	239 127
7823	Avskrivning fastighetsinventarier		40 000	40 000	40 000
	Avskrivning hissar		34 600	0	0
Summa avskrivningar			314 600	280 000	279 127
8860	Avsättn.föreningens rep.fond		520 000	520 000	0
Summa avsättning till yttre fond			520 000	520 000	0
Överskott / Underskott			3 000	42 000	-1 200 052
Summa kostnader			2 699 600	2 700 000	2 702 008



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.



Lea Gilla

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.



Lea H. H.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se