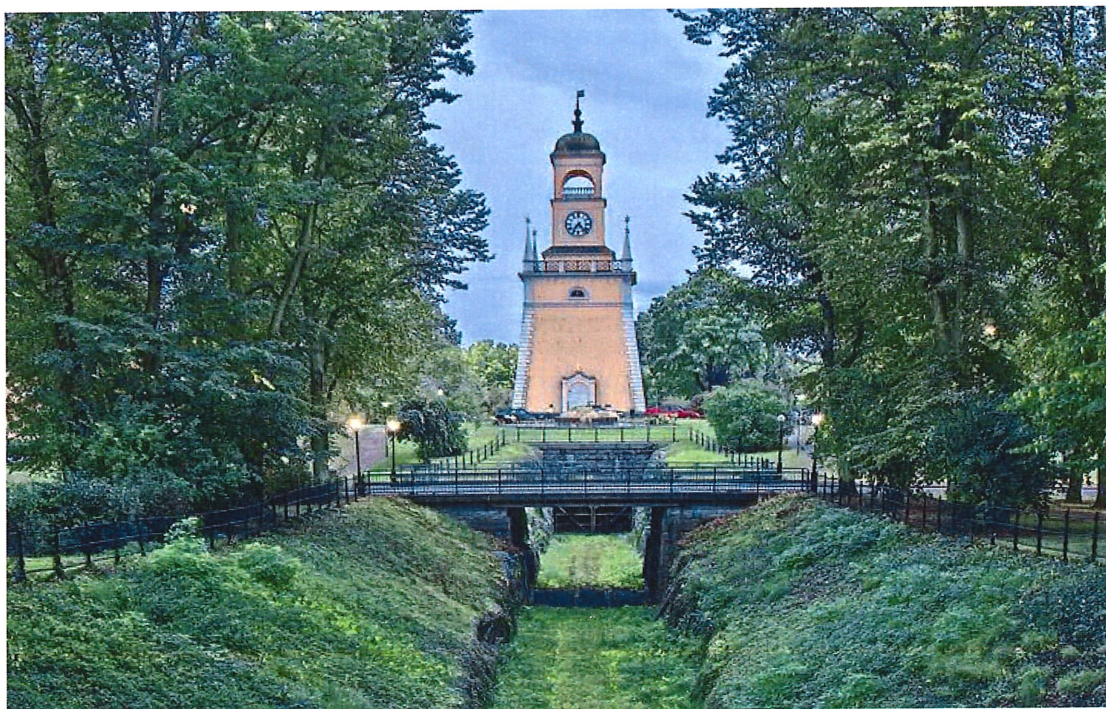


2020

Bostadsrättsföreningen

Klockstapeln

735000-1132



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

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 Klockstapeln 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 högst 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. 17-18	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
s. 19-20	Om att bo i bostadsrättsförening

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-03-27

Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Billquist, ordf.	2021
Bertil Karlsson, vice ordf.	2021
Mattias Floberg, sekr.	2021
Ulf Åkesson	2021
Anna Temecka	2021
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Simon Arvidsson	2021
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Åkesson	2021

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Senaste Registreringsbevis utfärdat av Bolagsverket 2019-04-30

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-10-19

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 Liewen 26, med adress Amiralitetstorget 13 A-D. 371 30 Karlskrona. Byggnaden uppfördes 1957.

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	11 st	
3 rok	5 st	
4 rok	19 st	
5 rok	1 st	
Lokal	1 st	
Totalt:	37 st	2 953 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen är hyresrätt. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2020 5st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2019, 0st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	0 st
Garage	8 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Total tomtarea	2 224 kvm
Total BOA (bostadsarea)	2 164 kvm
Total lokalarea	60 kvm

TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde	33 459 000 kr
Varav markvärde	10 682 000 kr
Varav värde, bostäder	16 524 000 kr
Varav värde, lokaler	6 253 000 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	ALT
Kabel-TV och bredband	ComHem
Fjärrvärme	Affärsverken

Föreningen har ingen egen anställd personal.

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

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2020-06
Energideklaration	2020-12
Radonmätning	2020-02

HISTORIK:

Omläggning yttertak 13A-B	2013
Byte av lägenhetsdörrar och låssystem	2013
Ommålning av trapphus	2014
Belysning i trapphus	2014
Byggt uteplats på innergård	2015
Ny dörrautomatik	2015
Omfogning av delar av fasad	2015

Ommålning av källargångar	2016
Byte belysning i gångar	2016
Byte belysning på vindar	2017
Monterat markis över gemensam uteplats	2017
Lagning/fogning/hydrofobering gavel 13B	2019
Radonmätning	2020
OVK	2020
Energideklaration	2020
Byte avlopp under mark från 13D	2020

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 162 815 kr

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

Fortlöpande kontroll och besiktning har ägt rum under året av byggnader och övriga tillgångar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 36 000 kr

Montering av garageportsöppnare 36 000 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 bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 198 856 kr.

Föreningen gör avskrivningar om 335 000 kr, och sätter av 250 000 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 avskrivningar på föreningens tillgångar om 335 000 kr samt avsättning till yttre fond, 250 000 kr.

Räntekostnaderna för kommande räkenskapsår beräknas bli 52 000 kr.

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2023-09-01	1,52%	1 734 996 kr	140 000
Stadshypotek	2030-03-01	1,41%	1 840 750 kr	111 000
			3 575 746 kr	251 000

ÅRET I SIFFROR

RESULTAT	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	548	548	548	548	548
Räntekostnad, kr/kvm	18,85	22,43	26,78	30,36	32,61
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	263,38	279,81	299,21	260,84	242,53
Belåning, kr/kvm	1 211	1 296	1 381	1 498	1 628
Årets resultat, kr	198 856	40 304	208 247	95 111	288 972

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 708 038	1 710 208	1 709 743	1 712 474	1 708 066
Årsavgift, kr/kvm	548	548	548	548	548
Uppvärmning, kr/kvm	105,73	110,29	111,24	96,27	84,64
Elförbrukning, kr/kvm	16,78	14,67	13,82	12,81	13,02
Vatten, kr/kvm	48,24	47,65	47,47	51,38	48,13
Sophantering, kr/kvm	12,63	12,58	12,30	12,17	12,15
Räntekostnad, kr/kvm	18,85	22,43	26,78	30,36	32,61
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	263,38	279,81	299,21	260,84	242,53
Taxeringsvärde, kr/kvm	11 331	11 330	9 454	9 454	9 454
Behållning yttre fond, kr/kvm	483	493	414	399	352
Avskrivning, kr/kvm	113	108	108	108	108
Årets resultat, kr	198 856	40 304	208 247	95 111	288 972
Total låneskuld, kr	3 575 746	3 826 746	4 077 746	4 424 510	4 807 510
Belåning, kr/kvm	1 211	1 296	1 381	1 498	1 628
Balansomslutning, kr	7 023 433	7 034 574	7 258 967	7 475 671	7 644 837
Soliditet, %	45%	41%	40%	36%	34%
Likviditet, %	627%	512%	482%	358%	460%

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	869 153	73 743	1 454 809	475 389	40 304
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Balanseras i ny räkning				40 304	-40 304
Årets resultat, kr					198 856
Belopp vid årets utgång	869 153	73 743	1 426 878	543 624	198 856

Belopp vid årets ingång	2 913 398kr
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>198 254 kr</u>
Belopp vid årets utgång	3 112 254 kr

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	543 624 kr
Årets resultat	198 856 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-250 000 kr
<u>Ianspråktagande av yttre fond</u>	<u>36 000 kr</u>
SUMMA	528 480 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>528 480 kr</u>
SUMMA	528 480 kr

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

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	1 708 038	1 710 208
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 708 038	1 710 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-777 750	-826 290
Planerat underhåll		-36 000	-277 931
Löpande reparationer		-162 815	-64 376
Övriga kostnader	3	-41 971	-20 070
Personalkostnader	4	-43 809	-41 685
Fastighetsavgift/skatt		-56 162	-53 302
Avskrivningar	5	-335 000	-320 000
Summa rörelsekostnader		-1 453 507	-1 603 654
Rörelseresultat		254 531	106 554
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 675	-66 250
Summa finansiella poster		-55 675	-66 250
Resultat efter finansiella poster		198 856	40 304
Resultat före skatt		198 856	40 304
Årets resultat		198 856	40 304

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		73 000	73 000
Fiberinstallation		60 000	75 000
Byte avloppstammar, badrumsrenovering samt omläggning av tak		5 060 530	5 380 530
Summa materiella anläggningstillgångar		5 193 530	5 528 530
Summa anläggningstillgångar		5 193 530	5 528 530
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 138	4 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 397	20 042
Summa kortfristiga fordringar		24 535	24 180
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 805 368	1 481 864
Summa kassa och bank		1 805 368	1 481 864
Summa omsättningstillgångar		1 829 903	1 506 044
SUMMA TILLGÅNGAR		7 023 433	7 034 574

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	869 153	869 153
Reservfond	73 743	73 743
Fond för yttre underhåll	1 426 878	1 454 809
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 369 774</i>	<i>2 397 705</i>
 <i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	543 624	475 389
Årets resultat	198 856	40 304
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>742 480</i>	<i>515 693</i>
Summa eget kapital	3 112 254	2 913 398
 Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 575 746	3 826 746
Summa långfristiga skulder	3 575 746	3 826 746
 Kortfristiga skulder		
Medlemmarnas reparationsfond	29 624	34 501
Leverantörsskulder	68 706	67 080
Förskottsbetalda avgifter	134 786	132 552
Skatteskulder	998	936
Övriga skulder	10 079	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 240	59 361
Summa kortfristiga skulder	335 433	294 430
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 7 023 433	 7 034 574

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	1 617 528	1 617 528
	Lokalhyra	41 036	41 036
	Garagehyror	41 380	43 380
	Hysesintäkter övriga objekt	7 790	8 160
	Öres- och kronutjämning	4	4
	Faktureringsavgifter	300	100
	Summa	1 708 038	1 710 208

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	OVK	0	-15 263
	Hissar	-3 720	-3 763
	Fastighetsel	-49 546	-43 324
	Fjärrvärme	-312 219	-325 699
	Vatten och avlopp	-142 450	-140 702
	Sophantering	-37 296	-37 156
	Fastighetsförsäkring	-19 683	-23 601
	TV-avgifter	-56 445	-55 084
	Fastighetsskötsel	-108 000	-108 000
	Snöröjning	0	-5 500
	Förvaltning	-45 000	-45 000
	Möteskostnader	0	-21 735
	Hissbesiktning	-3 391	0
	Städ	0	-1 463
	Summa	-777 750	-826 290

Not 3	Övriga kostnader	2020	2019
	Övriga fastighetskostnader	-27 233	-10 091
	Förbrukningsmaterial	-2 895	-3 317
	Kreditupplysning	-875	-175
	Kopieringskostnader	-2 370	-2 278
	Bankkostnader	-2 354	-2 009
	Lämnade bidrag och gåvor	-6 244	-1 200
	Bolagsverket	0	-1 000
	Summa	-41 971	-20 070

Not 4	Löner och andra ersättningar	2020	2019
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-34 250	-34 250
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-34 250	-34 250
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-9 559	-7 435
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	-43 809	-41 685

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2020	2019
	Anskaffningsvärde Byggnader	4 430 375	4 430 375
	Ackumulerade avskrivningar	-4 430 375	-4 430 375
	Byte stammar, renovering badrum	4 403 665	4 403 665
	Ackumulerade avskrivningar	-528 910	-368 910
	Årets avskrivning	-160 000	-160 000
	Omläggning av tak	1 825 775	1 825 775
	Ackumulerade avskrivningar	-320 000	-160 000
	Årets avskrivningar	-160 000	-160 000
	Mark	73 000	73 000
	Fiberinstallation	75 000	75 000
	Årets avskrivningar	-15 000	0
	Summa	5 193 530	5 528 530

Not 6	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
	Summa ställda säkerheter	7 000 000	7 000 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KLOCKSTAPELN

Karlskrona 2021- *04-01*



Lars Billquist
Ordförande



Bertil Karlsson
Vice ordförande



Mattias Floberg
Sekreterare



Anna Temecka

Ulf Åkesson



MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2021-



Simon Arvidsson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klockstapeln, 735000-1132

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Klockstapeln 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 samt styrelsens förvaltning för Brf Klockstapeln 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 har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

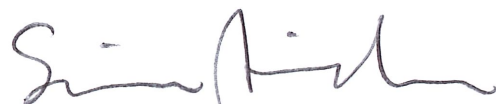
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

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.



Simon Arvidsson

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		1 617 500	1 617 500	1 617 528
Årsavgifter lokaler		39 000	39 000	41 036
Övriga intäkter hyra små lokaler		8 000	8 000	8 160
Öres och kronutjämning		0	0	4
Påminnelseavgifter		0	0	100
Övriga fakturerade kostnader		0	0	0
Garage		43 000	43 000	43 380
Summa intäkter		1 707 500	1 707 500	1 710 208
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4130	Sotning vent. kontroll	12 000	12 000	0
4141	OVK	0	15 000	15 263
4143	Energideklaration	25 000	0	0
Summa besiktningar och kontroller		37 000	27 000	15 263
4246	Hiss	5 000	5 000	3 763
4142	Hissbesiktning	3 000	3 000	0
Summa hisskostnader		8 000	8 000	3 763
4234	Tvättutrustning	20 000	20 000	36 813
4301	Löpande reparationer	40 000	40 000	27 563
4370	Reparation av garage och p-platser	2 000	2 000	0
4501	Planerat underhåll	0	0	277 931
Summa reparationer och underhåll		62 000	62 000	342 307
4780	Fastighetsskötsel	115 000	115 000	108 000
4781	Förvaltning	45 000	45 000	45 000
6490	Registreringsavgift Bolagsverket	1 000	1 000	1 000
6061	Kreditupplysning UC	500	500	175
Summa förvaltningskostnader		161 500	161 500	154 175
4120	Städ	0	0	1 463
4611	Fastighets el	40 000	38 000	43 324
4623	Fjärrvärme	290 000	290 000	325 699
4630	Vatten	160 000	160 000	140 702
4640	Sophämtning, ev. container mm	37 000	37 000	37 156
4711	Försäkring	24 000	24 000	23 601
4760	TV avgifter	55 000	55 000	55 084
4800	Fastighetsavgift	51 000	51 000	53 302
5164	Snöröjning	15 000	15 000	5 500
5190	Övriga fastighetskostnader	30 000	30 000	10 091
5460	Förbrukningsmaterial	4 000	4 000	3 317
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	20 000	20 000	21 735
6520	Tryckning, kopiering	2 000	2 000	2 278
6993	Lämnade bidrag och gåvor	1 000	1 000	1 200
Summa löpande driftskostnader		729 000	727 000	724 452

6570	Bankavgifter	2 000	2 000	2 009
8410	Räntor	55 000	65 000	66 250
Summa ränte-, och bankkostnader		57 000	67 000	68 259
6410	Styrelsearvode	34 000	34 000	33 600
6420	Revisionsarvode	3 000	3 000	650
7510	Arbetsgivaravgifter	12 000	12 000	7 435
Summa styrelse-, och personalkostnader		49 000	49 000	41 685
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		604 000	606 000	360 304

Från detta belopp avgår amortering med 251 000 kr/år

7833	Avskrivning fiber	15 000	15 000	0
7821	Avskrivning byggnader	320 000	320 000	320 000
Summa avskrivningar		335 000	335 000	320 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	250 000	250 000	0
Summa avsättning yttre fond		250 000	250 000	0
8999	Överskott / Underskott	19 000	21 000	40 304
Summa kostnader		1 707 500	1 707 500	1 710 208



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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

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

ÄGARE

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

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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



HUR FUNGERAR EKONOMIN

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

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

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se