

ÅRSREDOVISNING

2022

Bostadsrättsföreningen

Af Klint

735000-1058



ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2022

Styrelsen för Brf Af Klint får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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. 2–8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	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 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
Markus Leo, ordförande	2024
Anna Ohlsson	2023
Magda Sundqvist	2023
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Nordell	2023
Eva Eklind Blomkvist	2023
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson	2023
Ekonomitjänst B. Danielson AB	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Styrelsen utgör valberedning, och varje medlem har förslagsrätt på årsstämman.

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-01.



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	
<hr/>		
Totalt:	64 st	5 362 kvm

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2022 6st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2021, 6st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	5 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



TAXERINGSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	64 468 000 kr
Varav markvärde	19 268 000 kr
Värde byggnad	45 200 000 kr
Varav värde, bostäder	34 000 000 kr
Varav värde, lokaler	11 200 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 519kr/lgh för 2022. 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/Tele 2
Fjärrvärme	Affärsverken
Elavtal	Affärsverken, bundet avtal 2026-10

Enligt stämmobeslut har styrelsen 1 pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK (bostäder)	2019
Energideklaration	2021
Radonmätning (långtidsmätning)	2019-05

HISTORIK

Fönsterbyte	1996
Stambyte	2001
Hissar, ombyggda	2019
Förbättring av tvättstugor	2019
Miljörum	2021



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 109 151 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 bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 637 233 kr.

Föreningen gör därutöver avskrivningar om 314 219 kr, och sätter av 520 000 kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske. Föreningen amorterar 200 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

I budget för 2022 beslutades om avgiftshöjning med 5% från och med 2022-01-01 för att säkerställa marginalerna i en orolig tid. Inför 2023 är avgifterna oförändrade.

Låneomsättning 2023-06-01 väntas påverka föreningens marginal då räntenivåerna är högre än nuvarande ränta, men denna ökade kostnad beräknas rymmas inom befintligt kassaflöde. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning.

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

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 767 350 kr. Budget visar en förlust om -67 250kr.

Den budgeterade förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2029-12-30	1,46%	3 480 510 kr	30 000
Stadshypotek	2025-12-01	0,91%	832 500 kr	70 000
Stadshypotek	2023-06-01	1,64%	1 550 000 kr	100 000
			<u>5 863 010 kr</u>	<u>200 000</u>

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 4 213 010 kr

Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 1 650 000 kr

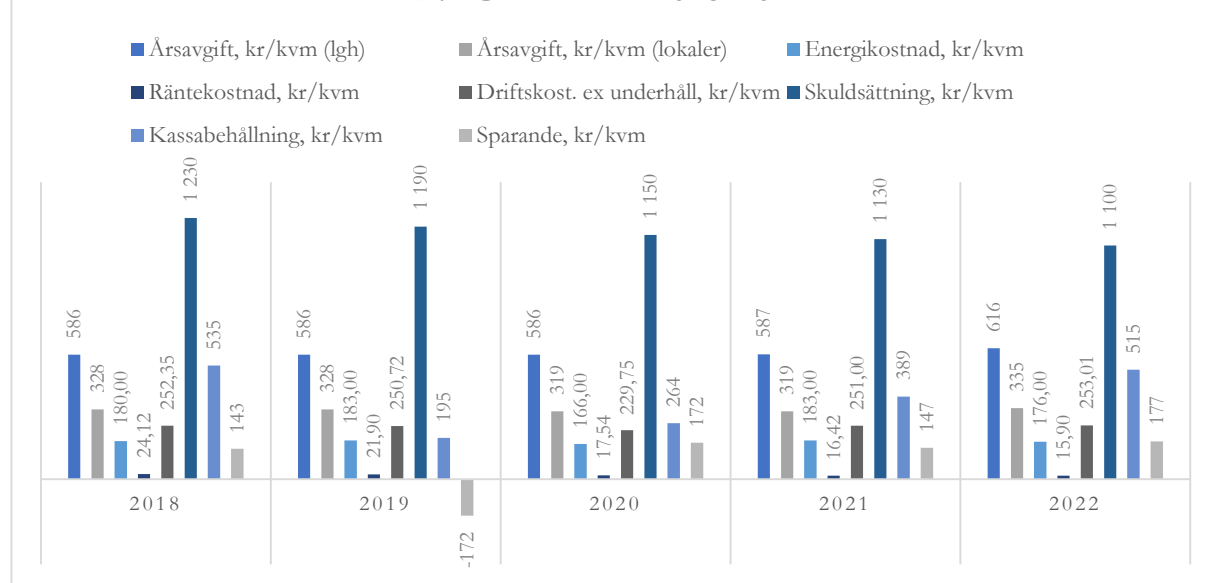
Genomsnittlig ränta vid årets utgång 1,34%



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 830 756	2 699 331	2 695 027	2 702 008	2 700 252
Årsavgift, kr/kvm (lgh)	616	587	586	586	586
Årsavgift, kr/kvm (lokaler)	335	319	319	328	328
Uppvärmning, kr/kvm	96,76	105,63	89,67	99,58	111,10
Elförbrukning, kr/kvm	17,91	17,59	16,43	15,62	15,02
Vatten, kr/kvm	61,01	60,11	59,68	68,01	53,46
Energikostnad, kr/kvm	175,69	183,33	165,78	183,20	179,58
Sophantering, kr/kvm	11,42	10,41	10,47	10,23	10,59
Räntekostnad, kr/kvm	15,90	16,42	17,54	21,90	24,12
Driftskost. ex underhåll, kr/kvm	253,01	251,00	229,75	250,72	252,35
Taxeringsvärde, kr/kvm	12 023	10 282	10 282	10 371	8 565
Behållning yttre fond, kr/kvm	145	56	-26	171	79
Avskrivning, kr/kvm	59	59	59	45	45
Årets resultat, kr	637 233	471 708	607 276	-1 200 052	488 337
Årets likviditetsöverskott, kr	951 452	785 927	921 495	-885 833	802 556
Total låneskuld, kr	5 863 010	6 063 010	6 183 010	6 383 010	6 583 010
Skuldsättning, kr/kvm	1 093	1 131	1 153	1 190	1 228
Nettoskuldsättning, kr/kvm	578	741	889	996	693
Räntekänslighet, %	2,07%	2,37%	2,29%	2,36%	2,44%
Kassabehållning, kr/kvm	515	389	264	195	535
Sparande, kr/kvm	177	147	172	-172	143
Balansomslutning, kr	8 026 481	7 683 315	7 325 993	7 266 178	8 320 135
Soliditet, %	20%	13%	7%	-1%	13%
Likviditet, %	128%	259%	237%	114%	466%

NYCKELTAL 2018-2022



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

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

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	295 100	75 000	299 479	-152 759	471 708
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till fond enligt stämmobeslut			478 875	471 708	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut					
Balanseras i ny räkning				-478 875	-471 708
Årets resultat, kr					637 233
Belopp vid årets utgång	295 100	75 000	778 354	-159 926	637 233

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-159 926 kr
Årets resultat	637 233 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-520 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-42 693 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-42 693 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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter, hyror	1	2 830 756	2 699 331
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 830 756	2 699 331
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 356 656	-1 345 854
Planerat underhåll		0	-41 125
Löpande reparationer		-109 151	-74 341
Övriga kostnader	3	-39 042	-48 963
Personalkostnader	4	-61 485	-56 562
Fastighetsavgift/skatt		-232 233	-258 516
Avskrivningar	5	-314 219	-314 219
Summa rörelsekostnader		-2 112 786	-2 139 580
Rörelseresultat		717 970	559 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 590	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 327	-88 043
Summa finansiella poster		-80 737	-88 043
Resultat efter finansiella poster		637 233	471 708
Resultat före skatt		637 233	471 708
Årets resultat		637 233	471 708

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	5	
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4 033 581	4 275 628
Lägenhetsdörrar	247 479	288 007
Undercentral fjärrvärme	0	0
Föreningslokal	0	0
Hissar	934 270	968 835
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>5 215 330</i>	<i>5 532 470</i>
Summa anläggningstillgångar	5 215 330	5 532 470
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	0	-2 921
Övriga fordringar	29 423	41 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 302	24 127
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>49 725</i>	<i>62 391</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	2 761 426	2 088 454
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>2 761 426</i>	<i>2 088 454</i>
Summa omsättningstillgångar	2 811 151	2 150 845
SUMMA TILLGÅNGAR	8 026 481	7 683 315

	2022-12-31	2021-12-31
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	778 354	299 479
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 148 454</i>	<i>669 579</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-159 926	-152 759
Årets resultat	637 233	471 708
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>477 307</i>	<i>318 949</i>
Summa eget kapital	1 625 761	988 528
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 213 010	5 863 010
Summa långfristiga skulder	4 213 010	5 863 010
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 650 000	200 000
Medlemmarnas reparationsfond	57 001	57 001
Leverantörsskulder	136 603	157 374
Förskottsbetalda avgifter	223 819	274 454
Skatteskulder	17 458	36 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 829	106 568
Summa kortfristiga skulder	2 187 710	831 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 026 481	7 683 315

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 1	Årsavgifter	2022	2021
	Årsavgifter	2 226 404	2 123 306
	Årsavgifter lokaler	585 286	557 415
	Årsavgifter garage och p-platser	6 700	6 300
	Övernattningslägenher	12 200	11 550
	Påminnelseavgifter	100	700
	Öres-kronutjämning	66	60
	Summa	2 830 756	2 699 331

Not 2	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel, köpt tjänst	-140 004	-129 756
	Hissbesiktningar	-7 818	-7 619
	Hiss	-5 512	0
	Fastighetsel	-96 045	-94 327
	Fjärrvärme	-518 838	-566 364
	Vatten och avlopp	-322 148	-322 306
	Avfallshantering	-61 247	-55 828
	Försäkringspremier	-51 638	-45 671
	Förvaltning	-74 988	-69 996
	Snörörjning	-24 785	-22 088
	Revisionsarvode extern revisor	-2 625	-4 375
	Möteskostnader	-7 840	0
	TV avgifter	-27 543	-27 524
	Energideklaration	-10 625	0
	Summa	-1 356 656	-1 345 854

Not 3	Övriga kostnader	2022	2021
	Övriga fastighetskostnader	-8 610	-26 455
	Förbrukningsmaterial	-4 986	-4 441
	Hemsida	-5 100	-5 100
	Kreditupplysning	-1 750	-1 225
	Bolagsverket	-800	-1 000
	Kopieringskostnad	-2 938	-3 565
	Konsultarvoden	0	-1 708
	Bankkostnader	-3 220	-2 969
	Lämnade bidrag	-8 907	0
	Tidningar	-2 500	-2 500
	Porto	-231	0
	Summa	-39 042	-48 963
Not 4	Löner och andra ersättningar	2022	2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-47 600	-47 400
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-47 600</i>	<i>-47 400</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-13 885	-9 162
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>-61 485</i>	<i>-56 562</i>
Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2022	2021
	Anskaffningsvärde, byggnader	11 956 327	11 956 327
	Ackumulerade avskrivningar	-7 683 620	-7 444 494
	Årets avskrivningar	-239 126	-239 126
	Anskaffningsvärde, lägenhetsdörrar	608 535	608 535
	Ackumulerade avskrivningar	-320 528	-280 000
	Årets avskrivningar	-40 528	-40 528
	Anskaffningsvärde, föreningslokal	40 000	40 000
	Ackumulerade avskrivningar	-40 000	-40 000
	Anskaffningsvärde, hissar	1 038 000	1 038 000
	Ackumulerade avskrivningar	-69 165	-34 600
	Årets avskrivningar	-34 565	-34 565
	Summa	5 215 330	5 529 549

Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 065 000	9 065 000
	Summa ställda säkerheter	9 065 000	9 065 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF AF KLINT

Karlskrona 2023-01-



Markus Leo
Ordförande



Anna Ohlsson



Magda Sundqvist

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2023-

01-30



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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

Lenhovda 2023-01-30



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



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2023	2022	2021	2021	2020
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter bostäder	2 226 000	2 226 000	2 123 306	2 120 000	2 117 453
3023	Årsavgifter lokaler	588 000	588 000	557 415	560 000	557 415
3015	Garage & bilplatser	9 600	9 600	6 300	9 600	6 648
3540	Påminnelseavgifter	0	0	700	0	1 000
3590	Övriga fakturerade kostnader	0	0	0	0	0
3250	Hyra övernattningslägenhet	15 000	15 000	11 550	10 000	12 450
3740	Öresjustering	0	0	60	0	61
Summa intäkter		2 838 600	2 838 600	2 699 331	2 699 600	2 695 027

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK / Energideklaration	0	35 000	0	0	0
4142	Hiss Besiktning	8 000	8 000	7 619	6 000	7 538
Summa obligatoriska besiktningar		8 000	43 000	7 619	6 000	7 538
4234	Tvättutrustning reparation	10 000	10 000	1 228	10 000	1 619
4301	Löpande reparationer	120 000	120 000	73 113	100 000	68 270
4501	Planerat underhåll	0	0	41 125	0	78 685
Summa reparationer och underhåll		130 000	130 000	115 466	110 000	148 574
4120	Städ, tillkommande på avrop	1 000	1 000	0	1 000	1 113
4246	Hiss	10 000	10 000	0	10 000	0
4611	Fastighetsel	105 000	100 000	94 327	80 000	88 112
4623	Fjärrvärme	580 000	540 000	566 364	540 000	480 828
4630	Vatten	380 000	335 000	322 306	320 000	319 981
4640	Sophämtning, ev. container mm	60 000	60 000	55 828	60 000	56 117
4711	Försäkring	55 000	50 000	45 671	50 000	41 816
4760	TV avgifter	30 000	30 000	27 524	28 000	27 514
4800	Fastighetsavgift	210 000	210 000	211 364	165 000	208 452
4810	Korrigerigering tidigare års skatt	0	0	47 152	0	0
5190	Övriga fastighetskostnader	25 000	20 000	26 455	20 000	11 261
5460	Förbrukningsmaterial	10 000	10 000	4 441	10 000	3 048
5901	Hemsida, drift mm	4 000	4 000	5 100	3 000	3 375
6110	Kontorsmaterial	500	1 000	0	1 000	247
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	20 000	30 000	0	20 000	5 420
6520	Tryckning & kopiering	4 000	4 000	3 565	4 000	4 093
6550	Konsultarvode, balkongprojekt	35 000	35 000	1 708	35 000	0
6551	Hissprojekt	0	0	0	0	3 694
6560	Branschorganisationer	0	5 500	0	5 500	0
6970	Tidskrifter	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	2 000	0	2 000	500
Summa driftskostnader		1 532 500	1 450 000	1 414 305	1 357 000	1 258 071

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2023	2022	2021	2021	2020
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4780	Fastighetsskötsel	140 000	140 000	129 756	140 000	129 756
4781	Förvaltning	75 000	75 000	69 996	70 000	69 996
5164	Snöröjning	15 000	15 000	22 088	15 000	0
6061	Kreditupplysning UC	2 000	2 000	1 225	2 000	2 975
6490	Registreringsavgift, övrigt	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Summa förvaltningskostnader		233 000	233 000	224 065	228 000	203 727
6410	Styrelsearvode	45 000	45 000	47 400	45 000	47 400
6421	Revisionsarvode, extern revisor	4 000	4 000	4 375	4 000	3 750
7510	Arbetsgivaravgifter	15 750	14 000	9 162	14 000	8 056
Summa arvode och revision		64 750	63 000	60 937	63 000	59 206
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 969	3 000	2 871
8410	Räntor	100 000	90 000	88 043	95 000	93 929
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgifter	0	0	0	0	108
Summa bank-, och räntekostnader		103 000	93 000	91 012	98 000	96 908
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		767 350	826 600	785 927	837 600	921 003
<i>Amortering avgår från detta belopp om fn.200 000kr/år</i>						
7821	Avskrivning byggnader	240 000	240 000	239 126	240 000	239 127
7823	Avskrivning fastighetsinventarier	40 000	40 000	40 528	40 000	40 000
7822	Avskrivning hissar	34 600	34 600	34 565	34 600	34 600
Summa avskrivningar		314 600	314 600	314 219	314 600	313 727
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	520 000	520 000	0	520 000	0
Summa avsättning till yttre fond		520 000	520 000	0	520 000	0
Överskott / Underskott		-67 250	-8 000	471 708	3 000	607 276
Summa kostnader		2 838 600	2 838 600	2 699 331	2 699 600	2 695 027



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, förvaltningsarvodena, 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