

ÅRSREDOVISNING

2023

Bostadsrättsföreningen

Köpingsviks Strand

769640-3125



DAGORDNING

(enligt stadgarna)

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

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2023

Styrelsen för Brf Köpingsviks strand får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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	Kassaflödesanalys
s. 14-15	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 bus upplåta bostäder för permanent-, och fritidsboende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande av tredje man när medlemmarna så önskar §1, Brf Köpingsviks strand stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades	2021-09-08
Bygglov beslutades	2021-09-27
Nuvarande ekonomisk plan registrerades	2023-05-03
Nuvarande stadgar registrerades	2021-09-08

Föreningen har sitt säte i Borgholm kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Jennie Holmqvist, ordförande	2024
Mikael Åhlqvist	2024
Fredrik Olsson	2024
Lovisa Lind	2024

Styrelsesuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Louise Moselius	2024
Ulrika Örnström	2024
Tilda Josefsson	2024

Revisor

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Anders Eklöf	2024
--------------	------

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Linda Eklöf	2024
Carina Eklöf	2024

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

Extra föreningsstämma för övertagande av föreningen avhölls 2023-09-14, då nuvarande styrelse tillträdde under pågående verksamhetsår.

Fram till föreningsstämman låg ansvar gällande ekonomi och avtal på byggande styrelse



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Dina Försäkringar.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Borgholm Solberga 4:2, med adressen Skurkvarnsvägen 1, 387 50 Köpingsvik. Byggnaderna uppfördes 2023

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	2 st	á 58,9 kvm
2 rok	2 st	á 59,6 kvm
3 rok	3 st	á 77,5 kvm
3 rok	3 st	á 77,7 kvm
<u>3 rok</u>	<u>2 st</u>	<u>á 78,3 kvm</u>
Totalt:	12 st	859,2 kvm

Fastigheten förvärvades 2023 genom köp av aktiebolaget Något Bra AB. Fastigheten överlättes därefter till Bostadsrättsföreningen till köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässiga värde.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	12 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st

Ytterligare en lägenhet finns i föreningens ägo, 31kvm avsett för uthyrning. Därtill har lägenheterna ett gemensamt soldäck med swimup och jacuzzi. Varje lägenhet har ett kallförråd och ett vinterbonat orangeri (inkluderat i BOA) samt balkong eller uteplats.

Total tomtarea	3 000 kvm
Total BOA (bostadsarea)	859,2 kvm

TAXERINGSPERFORMATIONSINFORMATION

Årets taxeringsvärde (bedömt i ekonomisk plan)	13 670 000 kr
Varav markvärde (bedömt i ekonomisk plan)	1 680 000 kr
Värde byggnad (bedömt i ekonomisk plan)	11 990 000 kr

Nyproducerade flerbostadshus är, i skrivande stund, skattebefriade i 15 år.



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Jan Nilsson
Fastighetsskötsel	Grönhögens camping
Elavtal	Bixia / Borgholm Energi

Enligt stämmobeslut har styrelsen inget arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK (bostäder)	2023
Energiberäkning	2023
Radonmätning (långtidsmätning)	-

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	0 kr
----------------------	------

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	0 kr
--------------------	------

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

Någon underhållsplan är ännu inte upprättad för Brf Köpingsviks strand.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningens resultat för verksamhetsåret 2023 är -327 006kr.

Föreningen gör avskrivningar om 268 695kr, och föreslår i resultatdispositionen en avsättning om 41 010kr 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 113 200kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

I budget för 2024 beslutas om oförändrade avgifter för verksamhetsåret.

Budget för 2024 innehåller avsättning till yttre fond om 41 010kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 268 695kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 141 452kr. Budget visar en förlust om -168 253kr.

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	2024-12-30	4,48%	3 379 020 kr	113 200
Stadshypotek	2025-12-30	3,99%	4 505 360 kr	0
Stadshypotek	2026-12-30	3,79%	3 379 020 kr	0
			11 263 400 kr	113 200

Långfristiga skulder (omsättning om två år eller mer)	7 884 380 kr
Kortfristiga skulder (omsättning och amortering nästa verksamhetsår)	3 379 020 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång (ej viktad ränta)	4,09%



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023
Nettoomsättning	362 620
Årsavgift, kr/kvm (snitt)	782
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	83
Uppvärmning, kr/kvm	0,00
Elförbrukning, kr/kvm	98,20
Vatten, kr/kvm	14,50
<i>Energi kostnad, kr/kvm</i>	<i>112,70</i>
Sophantering, kr/kvm	5,83
Räntekostnad, kr/kvm	460,56
Drift ex underhåll, kr/kvm	168,22
Taxeringsvärde, kr/kvm	0
Behållning yttre fond, kr/kvm	0
Avskrivning, kr/kvm	313
Årets resultat, kr	-327 006
Årets likviditetsöverskott, kr	-58 311
Total låneskuld, kr	11 263 400
Skuldsättning, kr/kvm	13 112
Nettoskuldsättning, kr/kvm	12 440
Räntekänslighet, %	33,43%
Kassabehållning, kr/kvm	672
Sparande, kr/kvm	-62
Balansomslutning, kr	51 233 992
Soliditet, %	77%
Likviditet, %	5%



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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	0	0	0	-6 326
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		0	0	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			-6 326	6 326
Årets resultat, kr				-327 006
Belopp vid årets utgång	39 900 000	0	-6 326	-327 006

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-6 326 kr
Årets resultat	-327 006 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-41 010 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-374 342 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-374 342 kr
-------------------------	-------------

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



Resultaträkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		305 668	0
Övriga rörelseintäkter		56 952	0
Summa rörelseintäkter		362 620	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-144 500	0
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		0	0
Övriga kostnader	2	-7 820	-72
Personalkostnader		0	0
Fastighetsavgift/skatt		0	0
Avskrivningar	3	-268 695	0
Summa rörelsekostnader		-421 015	-72
Rörelseresultat		-58 395	-72
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-268 611	-6 254
Summa finansiella poster		-268 611	-6 254
Resultat efter finansiella poster		-327 006	-6 326
Resultat före skatt		-327 006	-6 326
Årets resultat		-327 006	-6 326



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader och mark		50 611 305	0
Pågående nyanläggningar samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	150 840
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		50 611 305	150 840
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag		40 000	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		40 000	0
Summa anläggningstillgångar		50 651 305	150 840
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 412	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 412	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		577 275	1 972 083
<i>Summa kassa och bank</i>		577 275	1 972 083
Summa omsättningstillgångar		582 687	1 972 083
SUMMA TILLGÅNGAR		51 233 992	2 122 923



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 900 000	0
Fond för yttre underhåll		0	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>39 900 000</i>	<i>0</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 326	0
Årets resultat		-327 006	-6 326
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-333 332</i>	<i>-6 326</i>
Summa eget kapital		39 566 668	-6 326
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		11 455 109	155 540
Förskott från kunder		0	1 910 500
Leverantörsskulder		27 813	63 209
Förskottsbetalade avgifter		0	0
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		0	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 402	0
Summa kortfristiga skulder		11 667 324	2 129 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 233 992	2 122 923



Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-84 083
Medlemsinsatser	39 900 000
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	268 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 084 612

Erhållen ränta	0
Erlagd ränta	-395 620
	-395 620

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39 688 992
---	-------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	5 412
Förändring av rörelseskulder	1 690 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 695 895

Investeringsverksamheten

Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	40 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	50 611 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten	50 651 305

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-11 320 000
Amortering av lån	-56 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 263 400

Årets kassaflöde	-1 394 808
Likvida medel vid årets början	1 972 083
Likvida medel vid årets slut	577 275



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

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

	2023	2022
Not. 1 Driftskostnader		
Fastighetsel	84 355	0
Fastighetsförsäkring	5 251	0
Förvaltning, administrativ	37 432	0
Förvaltning, teknisk	0	0
Möteskostnader	0	0
OVK	0	0
Revision	0	0
Sophantering	5 009	0
TV & Bredband	0	0
Vatten och avlopp	12 453	0
Övriga besiktningar	0	0
Summa	144 500	0
Not. 2 Övriga kostnader		
Bankkostnader	-110	-72
Bolagsverket	-800	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Konsultarvode	0	0
Kreditupplysningar	0	0
Vägavgift	-1 800	0
Övriga fastighetskostnader	-5 110	0
Summa	-7 820	-72
Not. 3 Materiella anläggningstillgångar		
Mark	6 252 992	0
Pågående bygg, konsult	0	150 840
Anskaffningsvärde Byggnader	44 627 008	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-268 695	0
Summa	50 611 305	150 840



Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	11 320 000	11 320 000
Summa ställda säkerheter	11 320 000	11 320 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KÖPINGSVIKS STRAND

Köpingsvik 2024-04

Jennie Holmqvist
Ordförande

Lovisa Lind

Fredrik Olsson

Mikael Åhlqvist

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

2024-04

Anders Eklöf
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF KÖPINGSVIKS STRAND 769640-3125 Sverige

Signerat med E-signering

Jennie Holmquist
Styrelseordförande
janis_78@hotmail.com

2024-04-20 10:59:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.233.199.230

Signerat med E-signering

Mikael Åhlqvist
Styrelseledamot
ahlqvist.micke@gmail.com

2024-04-22 18:55:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.163.139.245

Signerat med E-signering

Fredrik Olsson
Styrelseledamot
fredrikjarny@hotmail.com

2024-04-22 18:54:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.219.164.128

Signerat med E-signering

Lovisa Lind
Styrelseledamot
marialovisa.lind@gmail.com

2024-04-22 18:54:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.119.69.92

Granskare

Anders Eklöf
Revisor
anders.eklof@troax.com

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Köpingsviks Strand, 769640-3125

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Köpingsviks Strand för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 Köpingsviks Strand för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter, valda av extra föreningsstämma 2023-09-14, ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Avseende tidigare ledamöter av styrelsen gäller det av extra föreningsstämma 2023-09-14 fattade beslutet.



Anders Eklöf
Av föreningen utsedd revisor

Konto	Kontotext	Budget	Bedömt utfall	Ek. plan
		2024	2023	2023
		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter
3015	Uthyrning parkering	0	0	72 000
3019	Gäststuga	159 000	0	159 000
3020	Årsavgifter	671 952	209 985	671 952
Summa intäkter		830 952	209 985	902 952

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4143	Energideklaration / OVK	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	0	0
4301	Löpande reparationer	10 000	0	21 500
4501	Planerat underhåll	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		10 000	0	21 500
4086	Fastighetsskötsel (extra beställningar)		0	0
4110	Fastighetsskötsel	10 000	0	0
4120	Städ och renhållning	5 000	5 554	12 000
4781	Förvaltning ekonomi	19 500	0	36 000
5193	Fastighetsskötsel och förvaltning	0	40 696	0
6482	Förvaltning ekonomi (extra debitering)	0	0	0
6061	Kreditupplysning	1 000	0	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	1 000	800	0
Summa fastighetsförvaltning		36 500	47 050	48 000
4391	Pool	15 000	0	0
4611	Fastighetsel	50 000	17 231	70 000
4630	Vatten och avlopp	31 000	7 191	31 000
4640	Avfallshantering, ev. container mm	17 000	0	16 300
4711	Försäkring	21 000	10 365	20 906
4743	Vägavgift	2 000	1 800	0
4760	TV-avgifter	0	0	0
4761	Bredband	0	0	0
5110	Kostnader gäststuga	42 000	0	42 000
5164	Snöröjning och halkbekämpning	0	0	10 000
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	0	0
5460	Förbrukningsmaterial	0	0	0
6250	Porto	0	0	0
6450	Möteskostnader	1 500	0	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	0	0
6520	Kopieringskostnader	0	0	0
6550	Konsultarvoden	0	0	0
Summa driftskostnader		185 000	36 587	190 206
6410	Styrelsearvode	0	0	0
6420	Revisionsarvode	0	0	12 000
7510	Arbetsgivaravgifter	0	0	0
Summa arvode och revision		0	0	12 000
6570	Bankavgifter	3 000	0	0
8410	Räntor	455 000	158 766	475 000
Summa bank-, och räntekostnader		458 000	158 766	475 000
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		141 452	-32 418	156 246
<i>Amortering avgår från detta belopp om fn.</i>		<i>113 200</i>		
7821	Avskrivning byggnader	268 695	268 695	268 695
Summa avskrivningar		268 695	268 695	268 695
8860	Avsättning till yttre fond	41 010	41 010	41 010
Summa avsättning till yttre fond		41 010	41 010	41 010
Överskott / Underskott		-168 253	-342 123	-153 459
Summa kostnader		830 952	209 985	902 952

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

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

ÄGARE

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

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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



HUR FUNGERAR EKONOMIN

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

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

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

FÖRSÄKRINGAR

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

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

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

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

OM NÅGON INTE KAN BETALA

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

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

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

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

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





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se