

# ÅRSREDOVISNING

2022



Bostadsrättsföreningen

## Stenbocken

735000-1983





## DAGORDNING (ENLIGT STADGARNA 15§)

---

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 2022

---

Styrelsen för Brf Stenbocken 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. 2-7	Förvaltningsberättelse
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12-13	Noter
s. 14	Styrelsens signatur
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 Stenbocken stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-13

Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun

### STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Eklund	2023
Conny Bingström	2023
Per Nilsson (avflyttad)	2024
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Carlsson	2023
Jacob Melander	2023
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2023
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sune Carlsson	2023

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-18



## 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 Stenbock 33 i Karlskrona kommun, med adress Landsvägsgatan 12 A-E, 371 39 Karlskrona.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1944.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rum & kokvrå	3 st	
1 rok	9st	
2 rok	25 st	
<u>3 rok</u>	<u>13 st</u>	
Totalt:	50 st	3 142 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 4 st hyreslokaler mark- och källarplan, vilka hyrs ut tillsvidare Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2022 8st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2021, 6st.

## ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	0 st
Garage	0 st
Lokal	4 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Övernattninglägenhet	1 st
Total tomtarea	2 047 kvm
Total BOA (bostadsarea)	3 142 kvm
Total lokalarea (hyreslokaler)	625 kvm



## TAXERINGSSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	41 264 000 kr
Varav markvärde	13 525 000 kr
Varav värde, byggnad	27 739 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 519 kr/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
Kabel-TV och bredband	Tele 2
Fjärrvärme	Affärsverken
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandab
Elavtal	Affärsverken (bundet avtal, 2026-10)

Föreningen har ingen egen anställd personal.

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

## TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

---

Senast godkända OVK	2018
Energideklaration	2020-12
Radonmätning	2020-02

### HISTORIK:

Stambyte & badrumsrenovering	2001
Elstammar	2001
Fönsterbyte	2012
Byte till säkerhetsdörrar till lgh	2012
Byte styrning till fläktar	2013
Målning källargolv	2016
Fasadrenovering & målning	2017
Utbyte av styr-, och regler i UC	2018
Målning trapphus	2020
Byte entréparti, affärslokalen	2020
Byte av pump i pumpgrop	2021
Ny fläkt	2021
Ny torktumlare till tvättstuga	2021



## KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 345 791 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 16 928 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 538 388 kr.

Föreningen gör därutöver avskrivningar om 350 028kr, och sätter av 400 000 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 underhåll som behöver ske. Föreningen amorterar 230 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Inför 2023 är avgifterna oförändrade, då intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning. Föreningen har långa bindningstider på sina lån och har fast Budget innehåller avsättning till yttre fond om 400 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 350 028kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 975 188kr. Budget visar ett överskott på sista raden om 195 160kr.

## BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2025-09-30	2,25%	1 283 500 kr	60 000
Stadshypotek	2026-06-01	1,04%	2 655 561 kr	100 000
Stadshypotek	2030-06-01	1,63%	1 863 084 kr	70 000
			5 802 145 kr	230 000

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	5 802 145 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	230 000 kr
Räntekostnaden för kommande räkenskapsår beräknas bli	86 865 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	1,64%





## FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 797 491	2 728 891	2 728 095	2 784 538	2 736 345
Årsavgift, kr/kvm (BR)	796	796	796	796	810
Hyra, kr/kvm (hyreslokaler)	389	286	302	363	354
Uppvärmning, kr/kvm	129,63	138,78	117,08	149,33	158,87
Elförbrukning, kr/kvm	39,74	36,91	37,84	37,84	34,07
Vatten, kr/kvm	49,48	52,45	49,16	63,35	55,01
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>218,85</i>	<i>228,14</i>	<i>204,07</i>	<i>250,52</i>	<i>247,95</i>
Sophantering, kr/kvm *	13,89	8,76	12,59	14,72	10,04
Räntekostnad, kr/kvm	25,20	29,39	31,78	32,69	34,78
Drift ex underhåll, kr/kvm	330,21	329,63	297,41	305,52	321,27
Taxeringsvärde, kr/kvm	10 954	9 362	9 362	9 362	8 149
Behållning yttre fond, kr/kvm	426	362	378	282	141
Avskrivning, kr/kvm	93	93	93	93	93
<i>Årets resultat, kr</i>	<i>538 388</i>	<i>401 197</i>	<i>154 636</i>	<i>683 184</i>	<i>138 924</i>
<i>Årets likviditetsöverskott, kr</i>	<i>888 416</i>	<i>751 225</i>	<i>504 664</i>	<i>1 033 212</i>	<i>488 952</i>
Total låneskuld, kr	5 802 145	6 820 569	7 330 569	7 840 569	8 350 569
Skuldsättning, kr/kvm	1 540	1 811	1 946	2 081	2 217
Nettoskuldsättning, kr/kvm	953	1 186	1 373	1 534	1 771
Räntekänslighet, %	3,05%	2,82%	2,69%	2,50%	2,07%
Kassabehållning, kr/kvm	587	625	573	547	445
Sparande, kr/kvm	236	199	134	274	130
Balansomslutning, kr	9 601 350	10 091 318	10 242 605	10 498 195	10 461 965
Soliditet, %	31%	24%	20%	18%	12%
Likviditet, %	219%	132%	258%	279%	194%

Samtliga kvm-kostnader i ovan tabell avser föreningens totala kostnader, dvs både bostadsrättslägenheter och hyreslokaler medräknat

\*Snittet är beräknat efter avräkning av intäkter från Brf Holmen, vilka betalar procentuellt för användandet av föreningens miljörum.

#### 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	76 880	1 365 350	606 325	401 196
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		239 744	-239 744	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut				
Balanseras i ny räkning			401 196	-401 196
Årets resultat				538 388
Belopp vid årets utgång	76 880	1 605 094	767 777	538 388

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

Balanserat resultat	767 777 kr
Årets resultat	538 388 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-400 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	16 928 kr
Summa	923 093 kr

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

Balanseras i ny räkning	923 093 kr
-------------------------	------------

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

## AVSKRIVNINGSTIDER

Komponent	Avskrivningstid	Procent/år
Mark (konstantvärde, skrivs ej av)		
Ombyggnad (fasader, stambyte och fönster)	42 år	2,37%



## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter	1	2 797 491	2 728 891
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 797 491</b>	<b>2 728 891</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 243 916	-1 241 699
Löpande underhåll		-345 791	-277 181
Planerat underhåll		-16 928	-160 257
Övriga kostnader	3	-67 888	-52 448
Personalkostnader	4	-47 115	-46 916
Fastighetskatt		-100 697	-92 110
Avskrivningar	5	-350 028	-350 028
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 172 363</b>	<b>-2 220 639</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>625 128</b>	<b>508 252</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 206	3 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 946	-110 724
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-86 740</b>	<b>-107 056</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>538 388</b>	<b>401 196</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>538 388</b>	<b>401 196</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>538 388</b>	<b>401 196</b>

## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5	
Byggnader och mark	7 318 326	7 668 354
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	7 318 326	7 668 354
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 318 326</b>	<b>7 668 354</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	21 434	21 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 503	47 456
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	71 937	68 486
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	2 211 087	2 354 478
<i>Summa kassa och bank</i>	2 211 087	2 354 478
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 283 024</b>	<b>2 422 964</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 601 350</b>	<b>10 091 318</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	76 880	76 880
Fond för yttre underhåll	1 605 094	1 365 350
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 681 974</i>	<i>1 442 230</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	767 778	606 325
Årets resultat	538 388	401 196
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 306 166</i>	<i>1 007 521</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 988 140</b>	<b>2 449 751</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 572 145	5 802 145
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 572 145</b>	<b>5 802 145</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	230 000	1 018 424
Inre fond (årlig avsättning 44.840 kr)	362 070	330 266
Leverantörsskulder	127 172	160 973
Övriga skulder	91 260	99 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	230 563	230 346
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 041 065</b>	<b>1 839 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 601 350</b>	<b>10 091 318</b>

## 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	2 501 502	2 500 804
	Hysesintäkter lokaler	243 342	178 494
	Årsavgift förråd	1 200	1 200
	Pantförskrivningsavgift	4 319	2 847
	Överlåtelseavgift	7 245	8 323
	Övernattningslägenhet	9 850	300
	Faktureringsavgift	1 550	1 000
	Intäkt sopor brf Holmen	28 344	35 776
	Öres och kronutjämning	139	147
	Summa	<b>2 797 491</b>	<b>2 728 891</b>

Not 2	Driftskostnader	2022	2021
	Städ	-3 953	0
	Snö och halkbekämpning	-31 909	-23 438
	Fastighetsel	-149 699	-139 042
	Fjärrvärme	-488 310	-522 771
	Vatten och avlopp	-186 404	-197 594
	Sophantering	-80 682	-68 772
	Fastighetsförsäkring	-39 606	-34 208
	Tv-avgifter	-31 406	-30 643
	Teknisk förvaltning	-150 000	-135 000
	Ekonomisk förvaltning	-66 252	-62 256
	Revision	-3 750	-11 375
	Möteskostnader	-3 990	0
	Energideklaration	0	-16 600
	Sotning	-6 580	0
	Bredband	-1 375	0
	Summa	<b>-1 243 916</b>	<b>-1 241 699</b>

Not 3	Övriga kostnader	2022	2021
	Övriga fastighetskostnader	-33 617	-28 127
	Förbrukningsmaterial	-6 374	-4 838
	Kreditupplysning	-1 925	-1 225
	Lämnade bidrag och gåvor	-6 636	-6 383
	Konsultarvode	-14 594	0
	Porto	-39	0
	Ritnings och kopieringskostnader	-2 743	-2 511
	Bankkostnader	-1 950	-1 500
	Kontorsmaterial, skrivare	-10	-7 864
	<b>Summa</b>	<b>-67 888</b>	<b>-52 448</b>

Not 4	Löner och andra ersättningar	2022	2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-35 851	-35 700
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-35 851</i>	<i>-35 700</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-11 264	-11 216
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>-47 115</i>	<i>-46 916</i>

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2022	2021
	Byggnad	1 077 500	1 077 500
	Ackumulerade avskrivningar	-1 077 500	-1 077 500
	Mark	325 000	325 000
	Ombyggnad	14 747 227	14 747 227
	Ackumulerade avskrivningar	-7 403 873	-7 053 845
	Årets avskrivningar	-350 028	-350 028
	Anslutningsavgift	253 000	253 000
	Ackumulerade avskrivningar	-253 000	-253 000
	Inventarier	7 286	7 286
	Ackumulerade avskrivningar	-7 286	-7 286
	<b>Summa</b>	<b>7 318 326</b>	<b>7 668 354</b>

Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 581 020	13 581 020
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 581 020</b>	<b>13 581 020</b>



## UNDERSKRIFTER

---

### STYRELSEN FÖR BRF STENBOCKEN

Karlskrona 2023-01-31



Göran Eklund  
Ordförande



Conny Bingström  
Vice ordförande

Per Nilsson (avflyttad)  
Sekreterare

### MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2023-

02 - 14



Berit Danielson  
Ekonomitjänst B Danielson AB  
Av föreningen utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF STENBOCKEN, 735000-1983

---

#### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Stenbocken 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. Revisor 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 Stenbocken 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:

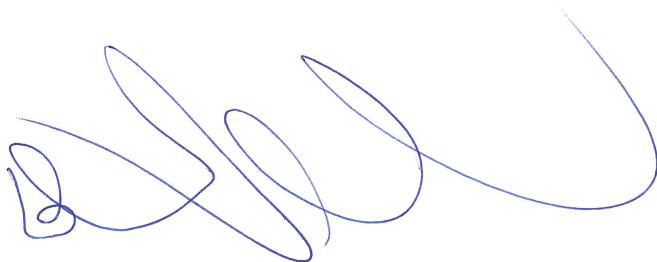
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner 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.



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
3023	Hysesintäkter lokaler/förråd	244 000	239 301	178 494	233 464	189 011
3020	Årsavgifter	2 545 488	2 545 488	2 500 951	2 545 488	2 501 039
3250	Hysesintäkter övernattningsrum	3 000	3 000	300	3 000	150
3590	Övriga fakturerade kostnader (sop)	30 000	25 000	35 776	25 000	25 811
3540	Påminnelseavgifter	0	0	1 000	0	600
8310	Ränteintäkter	4 000	4 000	3 668	4 000	3 657
3220	Pantförskrivningsavgifter	3 000	2 200	2 847	2 200	2 841
3290	Överlåtelseavgift	8 000	8 000	8 322	8 000	7 095
3016	Hysesintäkter övriga objekt	1 200	0	1 200	0	1 548
	Avsättning till inre fond	-44 461	-44 461	0	-44 461	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 794 227</b>	<b>2 782 528</b>	<b>2 732 558</b>	<b>2 776 691</b>	<b>2 731 752</b>

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
		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
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	0	5 000	0	5 000	0
4140	Obligatoriska besiktningar	0	20 000	0	20 000	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll	0	20 000	0	20 000	5 028
4143	Energideklaration	0	0	16 600	0	0
	<b>Obligatoriska besiktningar</b>	<b>0</b>	<b>45 000</b>	<b>16 600</b>	<b>45 000</b>	<b>5 028</b>
4780	Fastighetsskötsel	150 000	150 000	135 000	135 000	135 000
4781	Ekonomisk Förvaltning	67 000	66 000	62 256	63 000	62 256
5164	Snöröjning	25 000	25 000	23 438	30 000	0
	<b>Summa skötsel och ekonomisk förvaltning</b>	<b>242 000</b>	<b>241 000</b>	<b>220 694</b>	<b>228 000</b>	<b>197 256</b>
4234	Tvättutrustning	20 000	20 000	8 863	10 000	10 356
4301	Löpande reparationer	200 000	100 000	102 821	200 000	342 813
4302	Försäkringsärenden	0	300 000	165 497	0	0
4501	Planerat underhåll	0	0	160 256	0	457 711
4611	Fastighetsel	160 000	150 000	139 042	135 200	142 545
4623	Fjärrvärme	550 000	500 000	522 771	500 000	441 024
4630	Vatten och avlopp	200 000	200 000	197 594	184 500	185 173
4640	Sophantering <i>inkl ev container</i>	80 000	80 000	68 772	65 000	73 230
4643	Hyra sopcontainer	2 000	2 000	0	2 000	0
4711	Fastighetsförsäkring	40 000	40 000	34 208	37 000	31 208
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	33 000	32 000	30 643	30 000	30 514
4800	Fastighetsskatt/avgift	100 000	90 000	92 110	84 000	89 510
5190	Övriga fastighetskostnader	30 000	30 000	28 127	10 000	28 564
5460	Förbrukningsmaterial	10 000	10 000	4 838	10 000	4 908
5901	Hemsida	1 500	1 500	0	0	1 253
6061	Kreditupplysning	2 000	2 000	1 225	1 500	1 575
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	7 864	1 000	0
6450	Möteskostnader	1 000	10 000	0	500	0
6490	Registreringskostnader Bolagsverket	1 000	1 000	0	1 000	0
6520	Ritnings och kopieringskostnader	3 500	3 500	2 511	2 000	2 998
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	6 383	500	0
	<b>Driftskostnader</b>	<b>1 435 500</b>	<b>1 573 500</b>	<b>1 573 525</b>	<b>1 274 200</b>	<b>1 843 382</b>
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 500	1 500	1 500
8410	Låneräntor	123 000	123 000	110 716	123 000	119 716
8423	Räntekostnader för skatter och avg	0	0	8	0	0
	<b>Summa bank-, och räntekostnader</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>	<b>112 224</b>	<b>124 500</b>	<b>121 216</b>

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12	2021 1/1-31/12	2021 1/1-31/12	2020 1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410	Arvode styrelse och förtroendevald	37 000	31 000	35 700	31 000	34 874
7510	Arbetsgivaravgifter	12 000	9 500	11 216	9 430	10 957
6421	Revisionsarvode	12 000	9 000	11 375	9 000	14 375
<b>Summa arvode och revision</b>		<b>61 000</b>	<b>49 500</b>	<b>58 291</b>	<b>49 430</b>	<b>60 206</b>
	Avsättning till inre fond	-44 461	-44 461	0	-44 461	0
<b>Summa avsättning inre fond</b>		<b>-44 461</b>	<b>-44 461</b>	<b>0</b>	<b>-44 461</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före avsättning till yttre fond samt</b>		<b>975 188</b>	<b>792 989</b>	<b>751 224</b>	<b>1 100 022</b>	<b>504 664</b>
<i>Från detta belopp avgår årlig amortering om 510 000kr/år</i>						
7821	Avskrivningar byggnad	350 028	350 028	350 028	350 028	350 028
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>350 028</b>	<b>350 028</b>	<b>350 028</b>	<b>350 028</b>	<b>350 028</b>
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	430 000	430 000	0	400 000	0
<b>Summa avsättning yttre fond</b>		<b>430 000</b>	<b>430 000</b>	<b>0</b>	<b>400 000</b>	<b>0</b>
<b>Överskott / Underskott</b>		<b>195 160</b>	<b>12 961</b>	<b>401 196</b>	<b>349 994</b>	<b>154 636</b>
<b>Summa kostnader</b>		<b>2 794 227</b>	<b>2 782 528</b>	<b>2 732 558</b>	<b>2 776 691</b>	<b>2 731 752</b>

#### Angående konto 7821, avskrivning byggnad

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I föreningen är byggnaden en sådan tillgång som ska skrivas av.

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

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet minus markvärdet. Markvärdet anses nämligen alltid vara konstant.

#### Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reperfonds

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

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet. Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan. I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.

## 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](http://www.phforvaltning.se)