

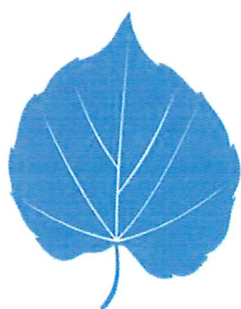
ÅRSREDOVISNING

2021

Bostadsrättsföreningen

Lindblad 1

769626-7298



BRF

LINDBLAD 1

# ÅRSREDOVISNING

## RÄKENSKAPSÅRET 2021

Styrelsen för Brf Lindblad 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

*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. 12-14	Noter
s. 15	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 Lindblad 1 stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-02

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-04

Nuvarande stadgar registrerades 2020-01-30

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

### STYRELSE

Ordinarie ledamöter

---

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Peter Hedman, ordförande	2022
Christin Deraed	2023
Christian Velin	2023
Patricia Mutschke	2023
Elin Karlsson	2022

Styrelsesuppleanter

---

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Peter Stridmark	2022
-----------------	------

Revisor


---

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Elias Annesiadis, föreningsvald revisor	2022
AnderMatt Revision AB, auktoriserad revisor	2022

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.  
Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-08-12.



CV   
PH PM

## 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 Lindblad 1, med adresserna Drottninggatan 50A-B, Drottninggatan 52 samt Ölandsgatan 8.

Föreningens byggnad uppfördes 1929 (värdeår 1969).  
Bostadsrättsföreningen förvärvade byggnaden genom ombildning 2014.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	19 st	
2 rok	32 st	
3 rok	14 st	
4 rok	2 st	
Totalt:	67 st	3782 kvm

Totalt antal bostadsrättslägenheter: 60 st

Totalt antal hyresrättslägenheter: 7 st

Totalt antal lokaler: 2 st

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2021 12 st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2020, 14 st.

## ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	6 st
MC-plats	3 st
Total tomtarea	2 547 kvm
Total BOA (bostadsrätter)	3 379 kvm
Total BOA (hyresrätter)	403 kvm
Total lokalarea	67,5 kvm



CV OD

PH PM

## TAXERINGSSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	50 022 000 kr
Varav markvärde	15 137 000 kr
Varav värde, bostäder	34 427 000 kr
Varav värde, lokaler	458 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1459 kr/lgh för 2021. 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	Encon Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Encon Fastighetsservice AB
Hisservice	Motum Syd
Kabel-TV och bredband	Telia
Fjärrvärme	Affärsverken
Elavtal	Affärsverken

Enligt stämmobeslut har styrelsen 50 000 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

## TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2021
Energideklaration	2020
Radonmätning	2018

### HISTORIK:

2015	Tvättstuga
2015	Avloppsstammar källare
2016	Avloppsledningar
2017	Tvättstuga
2017	Montering av postboxar
2018	Nya dörrar och garageport till Drottninggatan, miljörum
2018	Nya tilluftsdon Drottninggatan och injustering av ventilation
2018	Utbyte av styr och reglage i värmeundercentralerna
2019	Byte av tak
2019	Byte av fönster
2019	Byte av ventilationsaggregat



CV CD  
PH PM

2019	Reparation vindvåning
2019	Stambyte
2021	Renovering hissar

### KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 197 149 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

## EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett gott räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 139 778 kr. Föreningen gör avskrivningar om 868 423 kr. Avskrivningar återfinns i resultaträkningen och påverkar således föreningens resultat. De påverkar dock inte föreningens likviditet.

I budget för 2022 finns ingen avgiftsförändring för bostadsrätterna. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning. Hyresrätterna följer den allmänna hyresförhandlingen, vilket för 2022 blir +1,60%.

### BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2022-01-30	1,45%	7 000 000 kr	0
Stadshypotek	2022-01-31	1,00%	6 000 000 kr	0
Stadshypotek	2023-01-30	1,19%	13 000 000 kr	0
Stadshypotek	2025-01-30	1,30%	6 500 000 kr	0
			32 500 000 kr	0

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 19 500 000 kr  
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 13 000 000 kr

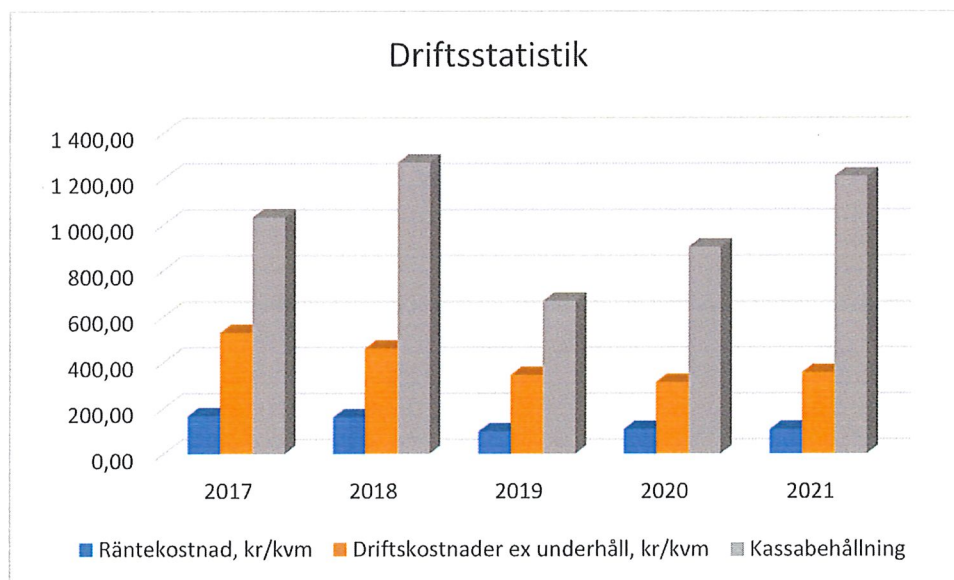
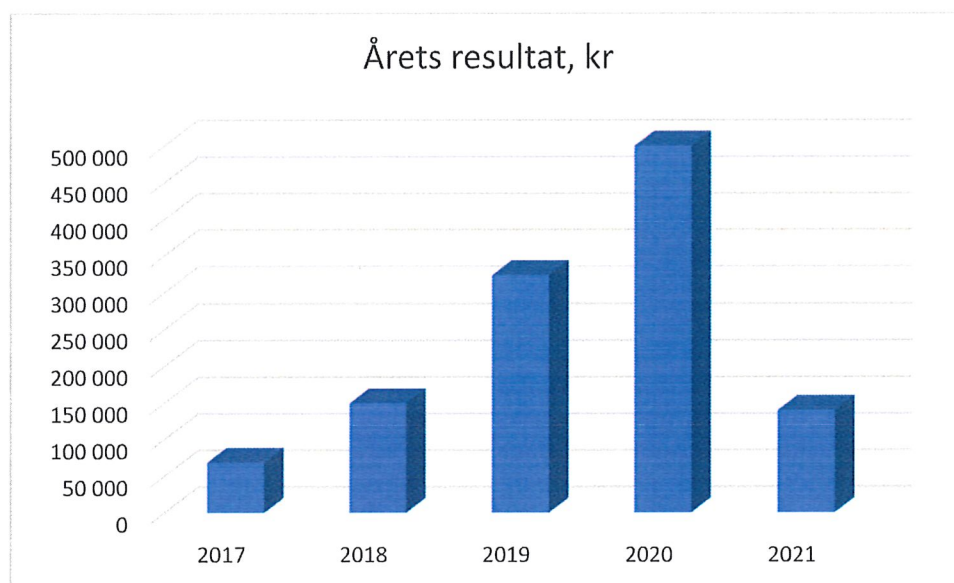
Räntekostnaden för kommande räkenskapsår beräknas bli 400 700 kr  
Genomsnittlig ränta vid årets utgång 1,24%



Handwritten initials: cu, GD, PM, PH

## NYCKELTAL

RESULTAT	2017	2018	2019	2020	2021
Årsavgifter och hyresintäkter, kr/kvm	791	790	787	812	807
Räntekostnad, kr/kvm	165,96	160,61	97,49	107	106
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	528,86	459,12	343,80	312,36	353,96
Belåning, kr/kvm	6 875	6 875	6 875	8 593	8 593
Kassabehållning	1 031	1 268	667	900	1 208
Årets resultat, kr	68 450	149 412	323 407	499 969	139 778



## FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning	3 399 806	3 282 427	3 080 672	3 175 138	3 151 247
Årsavgifter och hyresintäkter, kr/kvm	791	790	787	812	807
Uppvärmning, kr/kvm	161,97	139,91	93,96	87,02	107,85
Elförbrukning, kr/kvm	39,29	47,59	46,79	34,61	50,01
Vatten, kr/kvm	64,75	77,17	71,33	55,61	64,36
Sophantering, kr/kvm	20,83	19,50	21,71	22,27	23,50
Räntekostnad, kr/kvm	165,96	160,61	97,49	107,11	106,17
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	528,86	459,12	343,80	312,36	353,96
Taxeringsvärde, kr/kvm	12 763	12 763	13 226	13 226	13 226
Avskrivning, kr/kvm	119	153	168	168	230
<b>Årets resultat, kr</b>	<b>68 450</b>	<b>149 412</b>	<b>323 407</b>	<b>499 969</b>	<b>139 778</b>
Total låneskuld, kr	26 000 000	26 000 000	26 000 000	32 500 000	32 500 000
Belåning, kr/kvm	6 875	6 875	6 875	8 593	8 593
Kassabehållning, kr/kvm	1 031	1 268	667	900	1 208
Balansomslutning, kr	59 842 121	60 586 670	64 267 444	71 417 619	71 977 779
Soliditet, %		56%	55%	53%	54%
Likviditet, %		1096%	81%	301%	34%

Nettoomsättning: Föreningens samlade intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm.

Soliditet: Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

\*Enligt redovisningsprinciperna i K3 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.

I och med att detta ändrats blir också föreningens likviditet förändrad rent statistikmässigt, då man tidigare inte redovisat kommande års omsättningar, samt att kommande års låneomskrivningar tidigare år varit inbakad i de långfristiga skulderna.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	37 499 103	175 493	-393 729	499 969
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		0	0	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-90 848	90 848	
Förändring av medlemsinsatser	860 223 *			
Balanseras i ny räkning			499 969	-499 969
Årets resultat				139 778
Belopp vid årets utgång	38 359 326	84 645	197 088	139 778

\* Föreningen har under verksamhetsåret sålt av en (1) hyreslägenhet, varför medlemsinsatserna ökat med motsvarande belopp.

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

Balanserat resultat	197 088 kr
Årets resultat	139 778 kr
Summa	336 866 kr

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

Årets fondavsättning enligt budget	0 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Balanseras i ny räkning	336 866 kr
Summa	336 866 kr

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

## RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Årsavgifter, hyror	1	3 151 247	3 175 138
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 151 247</b>	<b>3 175 138</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 338 678	-1 181 349
Planerat underhåll		0	-90 848
Löpande reparationer		-197 149	-90 007
Övriga kostnader	3	-37 640	-111 322
Personalkostnader	4	-65 711	-65 708
Fastighetsskatt		-102 333	-96 839
Avskrivningar		-868 423	-634 018
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 609 934</b>	<b>-2 270 091</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>541 313</b>	<b>905 047</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 535	-405 078
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-401 535</b>	<b>-405 078</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>139 778</b>	<b>499 969</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>139 778</b>	<b>499 969</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>139 778</b>	<b>499 969</b>

CV  
PM  
M

## BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	54 005 821	54 617 196
Tak, fönster och ventilation	5	12 795 983	13 040 216
Stambyte	5	331 350	338 400
Hissar	5	224 827	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		67 357 981	67 995 812
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 357 981</b>	<b>67 995 812</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 371	0
Övriga fordringar		40 844	16 684
Förutbetalda kostnader		3 366	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		49 581	16 684
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 570 217	3 405 123
<i>Summa kassa och bank</i>		4 570 217	3 405 123
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 619 798</b>	<b>3 421 807</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 977 779</b>	<b>71 417 619</b>

CV CD  
PM  
R

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	38 359 326	37 499 103
Fond för yttre underhåll	84 645	175 493
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>38 443 971</i>	<i>37 674 596</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	197 088	-393 729
Årets resultat	139 778	499 969
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>336 866</i>	<i>106 240</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 780 837</b>	<b>37 780 836</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 500 000	32 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 500 000</b>	<b>32 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 000 000	0
Leverantörsskulder	268 348	785 871
Aktuella skatteskulder	9 130	-3 769
Förskottsbetalda avgifter	227 409	206 008
Upplupna kostnader	192 055	148 673
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 696 942</b>	<b>1 136 783</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>71 977 779</b>	<b>71 417 619</b>

LVCD  
PM  
RM

## NOTER

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

- 100 år - Stomme och grund
- 50 år - Stambyte
- 80 år - Tak
- 50 år - Takrenovering
- 50 år - Fasad
- 50 år - Inre ytskikt (golv, väggar och innertak)
- 50 år - Installationer (el, rör, värme)
- 50 år - Installationer (ventilationsanläggning)
- 100 år - Installationer (ventilationskanaler)
- 40 år - Restpost
- 25 år - Reparation vindsvåning
- 50 år - Fönster
- 40 år - Reparation hissar

Not 1	Årsavgifter	2021	2020
	Hysesintäkter	560 087	639 245
	Årsavgifter	2 491 365	2 431 118
	Hysesintäkter lokaler, momsregistrerade	37 800	37 800
	Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	1 260	1 260
	Hysesintäkter förråd	2 700	0
	Garage och p-platser	18 000	21 492
	Säkerhetsdörrar	10 230	11 990
	Överlåtelseavgift	11 140	13 010
	Faktureringsavgift	1 800	3 000
	Övriga fakturerade kostnader	16 857	16 236
	Öres och kronutjämning	8	-13
	Summa	<b>3 151 247</b>	<b>3 175 138</b>

OP CV  
RH FM

Not 2	Driftskostnader	2021	2020
	Fastighetskötsel	-154 429	-112 322
	Städ	-6 581	-88 229
	Hissbesiktning	-14 762	-3 310
	Hissar	-14 755	-15 209
	Fastighetsel	-189 148	-130 884
	Fjärrvärme	-407 901	-329 124
	Sophantering	-88 869	-84 226
	Vatten och avlopp	-243 397	-210 319
	Fastighetsförsäkring	-36 654	-33 385
	Bredband	-28 576	-48 319
	Ekonomisk förvaltning	-92 136	-92 136
	Snöröjning	-7 344	-821
	Revision	-15 000	-11 913
	Energideklaration	0	-20 000
	Hyressättningsavgift	-1 152	-1 152
	OVK-besiktning	-37 974	0
	<b>Summa</b>	<b>-1 338 678</b>	<b>-1 181 349</b>

Not 3	Övriga kostnader	2021	2020
	Förbrukningsmaterial	0	-3 595
	Annonsering	0	-2 800
	Konsultarvode	0	-8 500
	Övriga fastighetskostnader	-30 643	-79 475
	Kreditupplysning	-2 275	-2 800
	Porto	-228	0
	Bolagsverket	-1 000	-1 000
	Kopieringskostnader	-3 892	-4 581
	Serviceavgifter till branschorganisationer	-5 770	-5 710
	Bankkostnader	-2 917	-2 861
	Justering skatter	9 085	0
	<b>Summa</b>	<b>-37 640</b>	<b>-111 322</b>

Not 4	Löner och andra ersättningar	2021	2020
	Styrelsearvode	-50 001	-49 999
	Sociala kostnader	-15 710	-15 709
	<b>Summa</b>	<b>-65 711</b>	<b>-65 708</b>

PM CV PM

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	56 190 488	56 190 488
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	230 592	0
	Utgående anskaffningsvärden	56 421 080	56 190 488
	Ingående avskrivningar	-3 599 903	-2 965 885
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-868 423	-634 018
	Utgående avskrivningar	-4 468 326	-3 599 903
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 405 227	15 405 227
	Utgående anskaffningsvärde mark	15 405 227	15 405 227
	<b>Redovisat värde</b>	<b>67 357 981</b>	<b>67 995 812</b>
	Taxeringsvärden	50 022 000	50 022 000
Not 6	Upplupna kostnader	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna räntekostnader	67 283	67 116
	Upplupna kostnader sopor	0	6 512
	Upplupna kostnader fjärrvärme	63 659	52 069
	Upplupna kostnader el	31 699	12 976
	Upplupna kostnader revision	10 000	10 000
	Upplupna kostnader fastighetsskötsel	19 414	0
	Summa	<b>192 055</b>	<b>148 673</b>
Not 7	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 752 000	34 752 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 752 000</b>	<b>34 752 000</b>

BH CV  
FM

## UNDERSKRIFTER

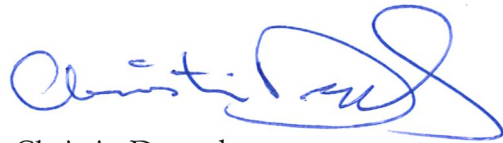
---

### STYRELSEN FÖR BRF LINDBLAD 1

Karlskrona 2022-07-04



Peter Hedman  
Ordförande



Christin Deraed



Christian Velin



Patricia Mutschke



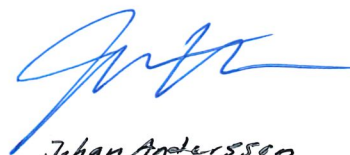
Elin Karlsson

### MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2022-07-04



Elias Annesiadis  
Av föreningen utsedd revisor



Johan Andersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Lindblad 1

Org.nr 769626-7298

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindblad 1 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindblad 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorers ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

**Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Föreningslagen, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Karlskrona den 4/7 2022



Johan Andersson  
Auktoriserad revisor  
Andermatt Revision AB



Elias Annesiadis  
Förtroendevald revisor



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2022	2021	2020	2020	2019
		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	2 520 000	2 520 000	2 431 105	2 415 000	2 287 995
3011	Hysesintäkter	522 000	567 000	639 245	690 000	688 812
3012	Hysesintäkter lokaler (momspliktig)	45 000	45 000	37 800	45 000	36 000
3013	Hysesintäkter förråd (momsfri)	1 200	1 200	1 260	1 200	1 200
3015	Hysesintäkter garage och p-platser	24 000	24 000	21 492	24 000	24 000
3026	Säkerhetsdörrar	10 500	10 500	11 990	13 000	11 000
3290	Överlåtelseavgift	8 000	8 000	13 010	4 000	10 665
3590	Övriga intäkter	0	0	16 236	0	17 500
3540	Påminnelseavgifter	0	0	3 000	0	3 500
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 130 700</b>	<b>3 175 700</b>	<b>3 175 138</b>	<b>3 192 200</b>	<b>3 080 672</b>
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK / Energideklaration	35 000	35 000	20 000	35 000	0
4142	Hiss Besiktning	4 000	4 000	3 310	4 000	3 215
<b>Summa obligatoriska besiktningar</b>		<b>39 000</b>	<b>39 000</b>	<b>23 310</b>	<b>39 000</b>	<b>3 215</b>
4234	Tvättutrustning reparation	10 000	10 000	13 734	10 000	19 113
4301	Löpande reparationer	80 000	80 000	76 273	80 000	68 972
4501	Planerat underhåll	0	0	90 848	0	130 421
<b>Summa reparationer och underhåll</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>	<b>180 855</b>	<b>90 000</b>	<b>218 506</b>
4246	Hiss	10 000	10 000	15 209	10 000	10 806
4611	Fastighetsel	200 000	200 000	130 884	200 000	176 950
4623	Fjärrvärme	400 000	400 000	329 124	500 000	355 353
4630	Vatten	290 000	290 000	210 319	290 000	269 761
4640	Sophämtning, ev. container mm	80 000	80 000	84 226	80 000	82 102
4711	Försäkring	40 000	40 000	33 385	30 000	39 915
4761	TV-avgifter	40 000	40 000	48 319	40 000	40 156
4800	Fastighetsavgift	100 000	100 000	96 839	100 000	92 939
5190	Övriga fastighetskostnader	30 000	30 000	79 475	30 000	60 411
5460	Förbrukningsmaterial	2 000	2 000	3 595	2 000	606
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	5 000	5 000	0	5 000	0
6520	Tryckning, kopiering	5 000	5 000	4 581	5 000	4 926
6560	Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 000	6 000	5 710	10 000	5 590
6993	Lämnade bidrag och gåvor	2 000	2 000	0	2 000	0
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 210 000</b>	<b>1 210 000</b>	<b>1 041 666</b>	<b>1 304 000</b>	<b>1 139 514</b>
4110	Fastighetsskötsel, entreprenadkostnad	160 000	160 000	112 322	180 000	120 061
4120	Städ, entreprenadkostnad	0	0	88 229	80 000	77 102
4752	Hyressättningsavgift	1 000	0	1 152	0	0
4781	Förvaltning	97 000	92 000	92 136	92 000	92 136
5164	Snöröjning	15 000	15 000	821	15 000	9 076
5910	Annonsering	0	0	2 800	0	0
6061	Kreditupplysning UC	3 000	1 500	2 800	1 500	1 750
6481	Administration	0	0	0	0	6 615
6490	Registreringsavgift	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
6550	Konsultarvode	0	0	8 500	0	0
<b>Summa förvaltningskostnader</b>		<b>277 000</b>	<b>269 500</b>	<b>309 760</b>	<b>369 500</b>	<b>307 740</b>
6410	Styrelsearvode	50 000	50 000	49 999	50 000	50 000
6421	Revisionsarvode	10 000	10 000	11 913	10 000	17 000
7510	Arbetsgivaravgifter	16 000	16 000	15 709	16 000	15 710
<b>Summa arvode och revision</b>		<b>76 000</b>	<b>76 000</b>	<b>77 621</b>	<b>76 000</b>	<b>82 710</b>

Konto Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2022 1/1-31/12	2021 1/1-31/12	2020 1/1-31/12	2020 1/1-31/12	2019 1/1-31/12
	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6570 Bankavgifter	3 000	3 000	2 861	3 000	2 845
8410 Räntor	346 000	346 000	405 078	590 000	368 717
<b>Summa bank-, och räntekostnader</b>	<b>349 000</b>	<b>349 000</b>	<b>407 939</b>	<b>593 000</b>	<b>371 562</b>
<b>Resultat före avskrivning och avsättning till y</b>	<b>1 089 700</b>	<b>1 142 200</b>	<b>1 133 987</b>	<b>720 700</b>	<b>957 425</b>
<i>Från detta belopp avgår amortering om 0kr/ år</i>					
7821 Avskrivning byggnader	578 000	578 000	578 692	578 000	578 692
Avskrivning reparation, vindvåning (start	37 200	37 200	0	37 200	0
Avskrivning fönster (start 2020)	72 000	72 000	0	72 000	0
Avskrivning tak (start 2020)	40 800	40 800	0	40 800	0
Avskrivning ventilationsanläggning (start	14 400	14 400	0	14 400	0
Avskrivning ventilationskanaler och vent	33 600	33 600	0	33 600	0
7822 Avskrivning tak, fönster, vent (tom 2020)	0	0	48 276	0	48 276
7823 Avskrivning stambyte (tom 2020)	0	0	7 050	0	7 050
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>776 000</b>	<b>776 000</b>	<b>634 018</b>	<b>776 000</b>	<b>634 018</b>
8860 Avsättn.föreningens rep.fond	0	0	0	0	0
<b>Summa avsättning till yttre fond</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Överskott / Underskott</b>	<b>313 700</b>	<b>366 200</b>	<b>499 969</b>	<b>-55 300</b>	<b>323 407</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 130 700</b>	<b>3 175 700</b>	<b>3 175 138</b>	<b>3 192 200</b>	<b>3 080 672</b>

Budgeten antagen vid styrelsemöte den

.....



**Konsult & Förvaltning**  
Allt inom fastigheter

## 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### MEDLEMSKAP

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

### ÄGARE

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

### VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

### ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

### VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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



## HUR FUNGERAR EKONOMIN

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

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

## KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## FÖRSÄKRINGAR

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

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

## BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

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

## OM NÅGON INTE KAN BETALA

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

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

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

## FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

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

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





**Konsult & Förvaltning**  
Allt inom fastigheter

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