

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Boklok Utsikten i Karlskrona
Org nr: 769632-2762



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

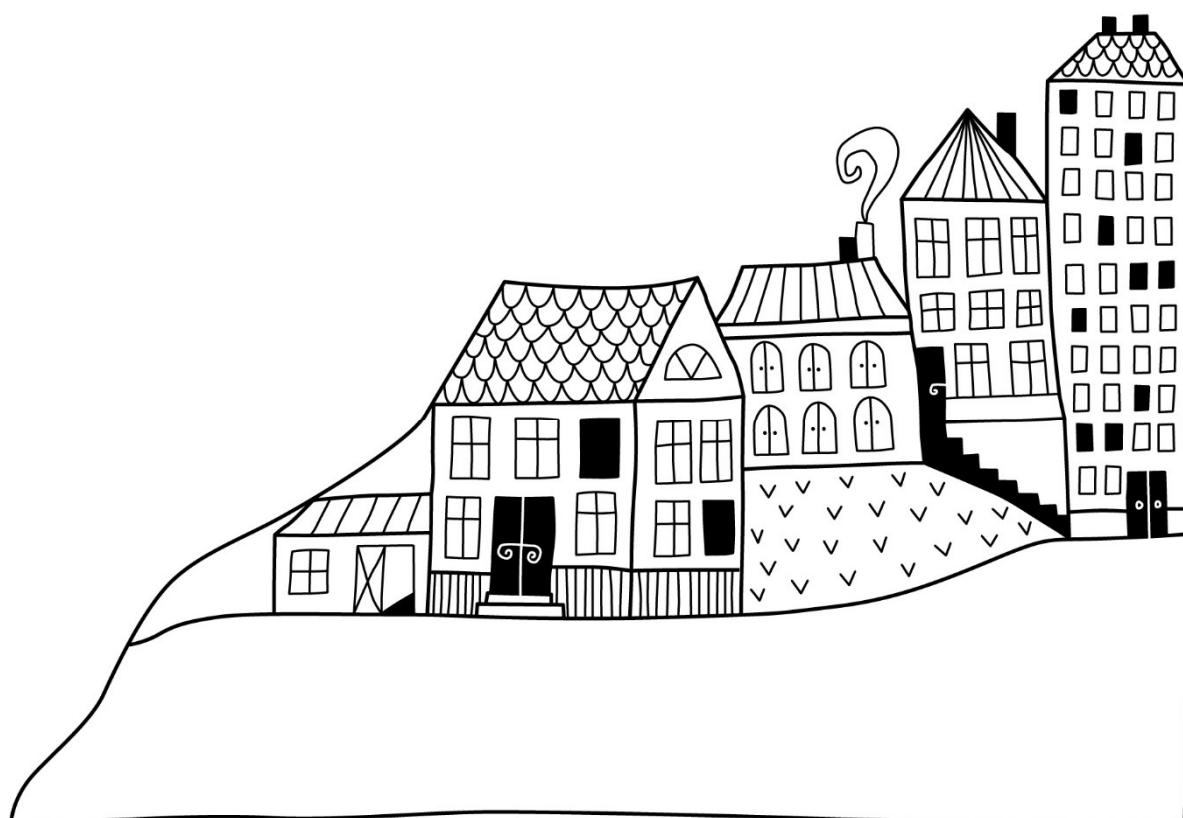
Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Boklok Utsikten i
Karlskrona får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-13.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-20

Nuvarande stadgar registrerades 2016-05-13.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst tack vare lägre drifts- och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på bl.a. ändrade förvaltningsavtal och fördelning av kostnader.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån under året till bättre ränta.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 184% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 054 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 895 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ingenjören 11 i Karlskrona Kommun.

På fastigheterna finns 3 byggnader med 55 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 2018.

Fastigheternas adress är Blåportshöjden 2-6 i Karlskrona stad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	12
3 rum och kök	22
4 rum och kök	14

Total tomtarea 8 920 m²

Total bostadsarea 3 658 m²

Årets taxeringsvärde 85 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 61 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 118 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: 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 (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 463 tkr (127 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Peter Ehrlow	Ordförande	2023
Pernilla Welander	Sekreterare	2023
Erik Trulsson	Vice ordförande	2023
Agneta Abrahamsson	Ledamot	2023
Carina Olsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Magdalena Stencil	Suppleant
Jim Ahlstrand	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	2 790	2 731
Rörelsens intäkter	2 826	2 745
Årets resultat	-158	-232
Resultat exklusive avskrivningar	895	821
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	432	358
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	127	127
Balansomslutning	119 960	120 848
Soliditet %	62	61
Likviditet % inklusive ränteomskrivningar	6	11
Likviditet% exklusive ränteomskrivningar	176	183
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	734	720
Ränta, kr/m ²	155	180
Underhållsfond, kr/m ²	312	186
Lån, kr/m ²	12 324	12 502

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsi nsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 375 000	679 456	-675 082	-232 405
Disposition enl. årsstämmobeslut			-232 405	232 405
Reservering underhållsfond		463 298	-463 298	
Årets resultat				-158 240
Vid årets slut	74 375 000	1 142 754	-1 370 785	-158 240

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-907 487
Årets resultat	-158 240
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-463 298
Summa	-1 529 025

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 529 025**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	2 790 627	2 730 855
Övriga rörelseintäkter	35 840	13 819
Summa rörelseintäkter	2 826 467	2 744 673
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 2 -975 584	-1 173 917
Övriga externa kostnader	Not 3 -360 720	-50 472
Personalkostnader	Not 4 -32 843	-47 600
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 053 690	-1 053 690
Summa rörelsekostnader	-2 422 837	-2 325 679
Rörelseresultat	838 874	418 994
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 549	5 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	-567 419	-656 773
Summa finansiella poster	-561 870	-651 399
Resultat efter finansiella poster	-158 240	-232 405
Årets resultat	-158 240	-232 405



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	118 012 969	119 066 659
Summa materiella anläggningstillgångar		118 012 969	119 066 659
Summa anläggningstillgångar		118 012 969	119 066 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		428	428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	86 612	5 856
Summa kortfristiga fordringar		87 040	6 284
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 7	1 860 288	1 775 281
Summa kassa och bank		1 860 288	1 775 281
Summa omsättningstillgångar		1 947 178	1 781 565
Summa tillgångar		119 960 297	120 848 224



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	74 375 000	74 375 000	
Fond för yttre underhåll	1 142 754	679 456	
Summa bundet eget kapital	75 517 754	75 054 456	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 370 785	-675 082	
Årets resultat	-158 240	-232 405	
Summa fritt eget kapital	-1 529 025	-907 487	
Summa eget kapital	73 988 729	74 146 969	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	14 537 175	31 041 025
Övriga långfristiga skulder		435 244	
Summa långfristiga skulder		14 972 419	31 041 025
Kortfristiga skulder			
Kommande verksamhetsårs amorteringar	Not 8	648 800	435 244
Leverantörsskulder		16 755	68 452
Ränteomskrivningar	Not 8	29 896 350	14 690 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	437 094	466 434
Övriga kortfristiga skulder		150	0
Summa kortfristiga skulder		30 999 149	15 660 230
Summa eget kapital och skulder		119 960 297	120 848 224



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggning	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-117 646	-156 418
Underhåll	0	0
Försäkringspremier	-57 353	-56 282
Serviceavtal	-30 770	-13 560
Obligatoriska besiktningar	-103 750	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 569
Snö- och halkbekämpning	-20 954	-22 423
Drift och förbrukning, övrigt	-800	-66 094
Förbrukningsinventarier	-33 013	-57 929
Vatten	-229 658	-240 674
Fastighetsel	-90 323	-78 369
Uppvärmning	-213 028	-209 391
Sophantering och återvinning	-78 289	-67 104
Förvaltningsarvode drift	0	-199 104
Summa driftskostnader	-975 584	-1 173 917

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-325 593	0
IT-kostnader	-1 696	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 420	0
Övriga förvaltningskostnader	-647	-25 658
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 936	0
Kontorsmateriel	-291	0
Köpta tjänster	0	-11 875
Bankkostnader	-5 370	-4 439
Övriga externa kostnader	-5 768	-8 500
Summa övriga externa kostnader	-360 720	-50 472

Not 4 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-12 000	-38 932
Sammanträdesarvoden	-14 600	0
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-5 643	-8 668
Summa personalkostnader	-32 843	-47 600



Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	105 369 000	105 369 000
Mark	17 566 000	17 566 000
	122 935 000	122 935 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 935 000	122 935 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 868 341	-2 814 651
	-3 868 341	-2 814 651
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 053 690	-1 053 690
	-1 053 690	-1 053 690
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 922 031	-3 868 341
Restvärde enligt plan vid årets slut	118 012 969	119 066 659

Varav

Byggnader	100 446 969	101 500 659
Mark	17 566 000	17 566 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	85 600 000	61 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 000 000</i>	<i>52 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 600 000</i>	<i>9 600 000</i>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 214	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 398	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 856
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 612	5 856



Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto	674 209	674 209
Transaktionskonto	879 374	1 096 072
Bankkonto Swedbank (kort)	14 542	5 000
Bankkonto Swedbank	292 163	0
Summa kassa och bank	1 860 288	1 775 281

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	45 082 325	46 166 369
Ränteomskrivningar	-29 896 350	-14 690 100
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-648 800	-435 244
Långfristig skuld vid årets slut	14 537 175	31 041 025

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2022-06-22	0,00	81 100,00	81 100,00	0,00
SWEDBANK	1,92%	2023-04-25	0,00	15 915 875,00	60 825,00	15 855 050,00
SWEDBANK	3,30%	2023-06-28	0,00	14 203 500,00	162 200,00	14 041 300,00
SWEDBANK	1,02%	2024-04-25	0,00	15 368 450,00	182 475,00	15 185 975,00
Summa			0,00	45 568 925,00	486 600,00	45 082 325,00

*Senast kända räntesatser

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	58 857	70 998
Upplupna elkostnader	12 039	0
Upplupna värmekostnader	30 397	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	162 216
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 204	14 738
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	262 597	218 482
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	437 094	466 434

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	48 660 000	48 660 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans-Peter Ehrlow

Pernilla Welander

Carina Olsson

Agneta Abrahamsson

Jim Ahlstrand



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Boklok Utsikten i Karlskrona

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Boklok Utsikten i Karlskrona i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557493360749

Document

303727 ÅR 2022

Main document

20 pages

Initiated on 2023-05-24 15:13:49 CEST (+0200) by Robin Lindgren (RL)

Finalised on 2023-05-25 11:57:06 CEST (+0200)

Initiator

Robin Lindgren (RL)

Riksbyggen

robin.lindgren@riksbyggen.se

Signing parties

Agneta Abrahamsson (AA)

agneta.abrahamsson8@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "AGNETA ABRAHAMSSON"

Signed 2023-05-24 15:42:05 CEST (+0200)

Carina Olsson (CO)

polar_60krolla@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Liz Carina Olsson"

Signed 2023-05-24 15:26:01 CEST (+0200)

Hans-Peter Ehrlow (HE)

hans-peter@ehrlow.se



The name returned by Swedish BankID was "HANS-PETER EHRLOW"

Signed 2023-05-24 15:18:51 CEST (+0200)

Jim Ahlstrand (JA)

ahlstrand.jim@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jim Napoleon Ahlstrand"

Signed 2023-05-25 10:00:26 CEST (+0200)

Pernilla Welander (PW)

nillaw73@icloud.com

Anders Håkansson (AH)

anders.hakansson@se.ey.com



Verification

Transaction 09222115557493360749



*The name returned by Swedish BankID was "PERNILLA
WELANDER"
Signed 2023-05-24 16:05:57 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "ANDERS
HÅKANSSON"
Signed 2023-05-25 11:57:06 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

