

# ÅRSREDOVISNING

BRF  
**Riggen**  
VARVSHOLMEN

# 2021

## Bostadsrättsföreningen

## Riggen 1

769629-4672



PH Konsult & Förvaltning AB

## Dagordning

Enligt stadgarna §15

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens 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
15. Val av styrelseledamöter
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 2021

---

Styrelsen för Brf Riggan 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. 2–8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

*PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.*



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

*Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler för uthyrning bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. §1, Brf Rikken 1's stadgar*

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-28

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-05-15

Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-25

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

### STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

---

Claes Forsgren, ordförande	2022
Carina Jarleng, sekreterare	2022
Helén Fredriksson, ekonomi	2022
Bertil Östergren, fastighet	2022
Bo Beckeström, teknik	2022

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------	--------------------------------

---

Lars Andersson, ordinarie	2022
B. Danielsons Ekonomitjänst i Lenhovda, suppleant	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
--------------	--------------------------------

---

Erik Ciardi	2022
Thomas Arvidsson	2022
Lena Quist	2022

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Claes Forsgren i förening med en av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-09. Föreningsstämman avhölls, pga. rådande coronapandemi, genom poströstning. Antal närvarande medlemmar var 23 st.



## FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Kalmar.

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 Spantrutan 1 i Kalmar kommun  
Utrustningskajen 9  
Utrustningskajen 11  
Utrustningskajen 13  
Varvsgatan 13  
Varvsgatan 15  
392 51 Kalmar

Bostadsrättsföreningens hus stod klart för första inflyttning augusti 2017

## LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	10 st	
3 rok	33 st	
<u>4 rok</u>	<u>16 st</u>	
Totalt:	59 st	5 618 kvm

Lägenhetsfördelning enligt ekonomisk plan.  
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.  
Föreningen innehar också 3 st lokaler med hyresrätt, total yta 488 kvm

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2021 5 st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2020, 6 st.

## ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Garage	80 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Total tomtarea	4 612 kvm
Total BOA (bostadsarea)	5 618 kvm
Total lokalarea	488 kvm



A blue ink handwritten signature, appearing to be a stylized 'R' or similar character.

## TAXERINGSSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	118 926 000 kr
Varav markvärde	32 216 000 kr
Varav byggnadsvärde	86 710 000 kr

Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriade i 15 år. Detta gäller dock endast taxeringsenhet mark och taxeringsenhet bostadsbyggnad. Fastighetsskatt på lokal betalas årligen 1% av taxeringsvärdet.

## AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

---

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd)	Sköts av föreningen i egen regi
Fastighetsskötsel, inre	Sembush
Fastighetsskötsel, yttre	HSB
Felanmälan	HSB
Hisservice	ALT Hiss AB
Besiktning hissar	G-ack AB
Kabel-TV och bredband	Telia
Fjärrvärme	Kalmar Energi
Elavtal	Kalmar Energi
Service, dörrar med automatik	Montageservice

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Enligt stämmobeslut har styrelsen 75 000 kr att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning. Utöver det har stämman beslutat om 1 000 kr till revisor.



2

## TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

---

Senast godkända OVK	2021
Energideklaration	2020
Radonmätning	-

### KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	158 912 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	21 625 kr
--------------------	-----------

Styrelsen har under 2021 påbörjat arbete med underhållsplan, vilken kommer kunna användas för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. En underhållsplan används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Under året har styrelsen gjort stora och mycket framgångsrika utredningar kring förbrukning och debitering av värme, vatten och ventilation gällande lokalerna. Investeringen beräknas ge kostnadstäckning redan under verksamhetsåret 2022.

## EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

---

Föreningen gör ett gott räkenskapsår. Resultaträkningen visar, med hänsyn till mycket stora avskrivningar, endast ett negativt resultat om -1 685 988 kr. Föreningen gör avskrivningar om 2 248 230 kr, och sätter av 268 425 kr till yttre fond.

Avskrivningen återfinns i resultaträkningen och påverkar således föreningens rörelseresultat. Den påverkar dock inte föreningens likviditet. Avsättning till yttre fond är en bokföringsmässig överföring av eget kapital. Den återfinns i balansen och påverkar inte föreningens likviditet.

I budget för 2022 finns ingen avgiftsförändring. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning.

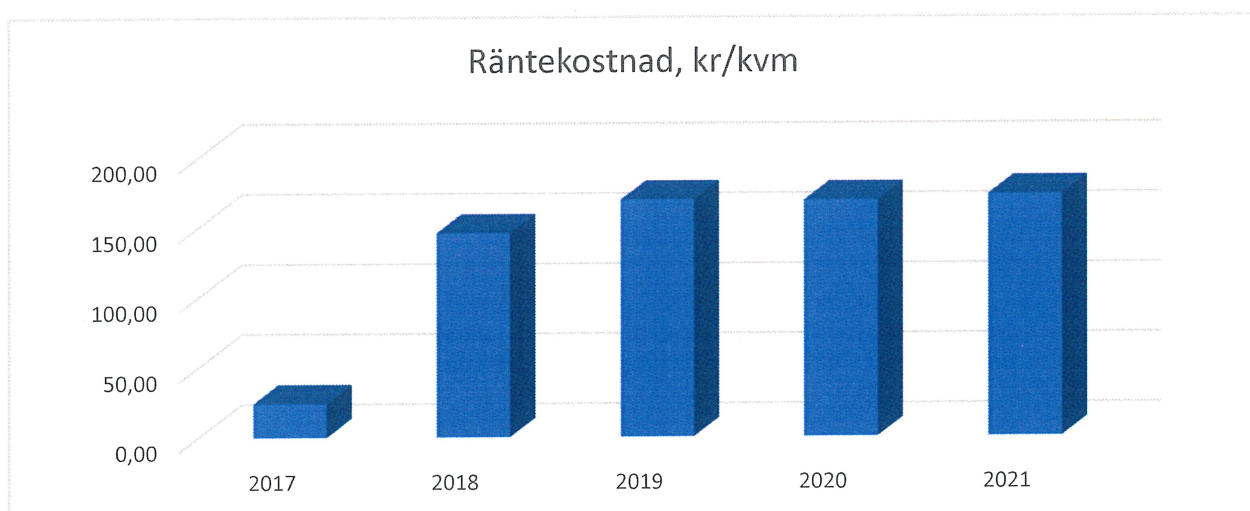
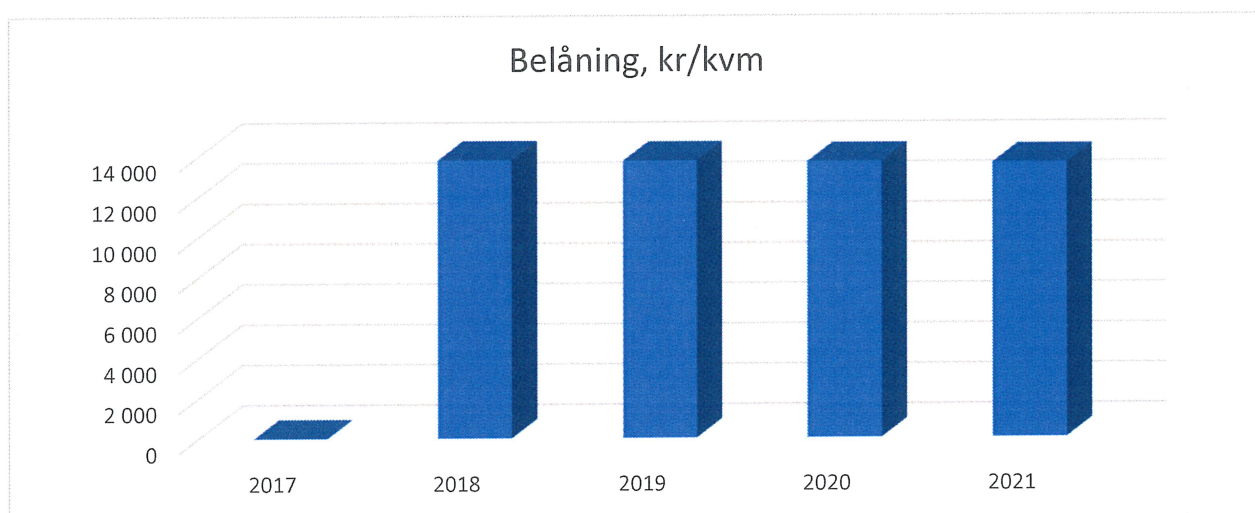


## BELÅNING

Räntekostnaderna för kommande räkenskapsår beräknas bli ca 1 022 000 kr

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Nordea	2022-01-19	0,98%	14 045 000	0
Nordea	2023-01-28	1,85%	28 090 000	0
Nordea	2024-01-17	1,35%	12 945 000	400 000
Handelsbanken, stadshypotek	2025-01-30	0,71%	14 045 000	0
Handelsbanken, stadshypotek	2026-01-30	0,64%	14 045 000	0
			83 170 000	400 000

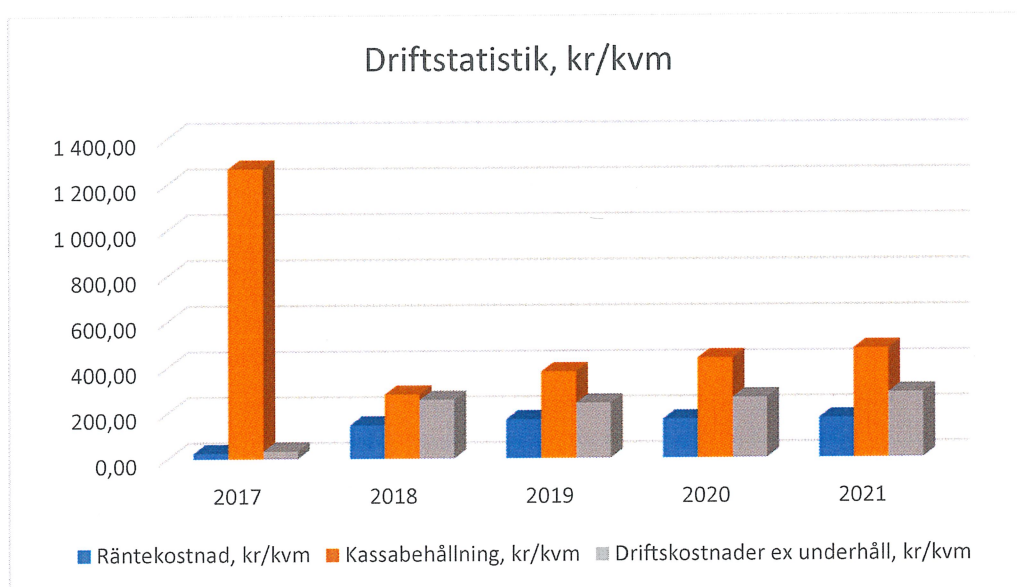
Långfristiga skulder, exklusive kortfristig del	69 125 000kr
Låneomsättning under nästa verksamhetsår (kortfristig skuld)	14 045 000kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	1,106%





## NYCKELTAL

RESULTAT	2017	2018	2019	2020	2021
Årsavgift, kr/kvm	55	455	500	500	500
Räntekostnad, kr/kvm	24,28	145,79	169,33	168,68	172,81
Kassabehållning, kr/kvm	1 267,52	279,42	377,78	435,43	475,77
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	33,60	255,76	240,39	262,79	283,52
Belåning, kr/kvm	0	13 801	13 752	13 687	13 621
Årets likviditetsöverskott, kr	7 697	928 360	671 025	845 102	562 242
Årets resultat, kr	-369 015	-1 538 329	-1 577 205	-1 403 128	-1 685 988



## FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning	361 144	3 439 901	3 474 094	3 592 948	3 623 912
Årsavgift, kr/kvm (lägenheter)	55	455	500	500	500
Hyresintäkter, kr/kvm (lokaler)	0	54	794	794	796
Hyresintäkter, garage	0	9 000	9 000	9 000	9 000
Driftstillägg, hyreslokaler	0	202	90	172	335
Uppvärmning, kr/kvm	10,11	76,09	82,44	91,27	97,16
Elförbrukning, kr/kvm	2,84	27,13	25,75	20,86	33,49
Vatten, kr/kvm	2,58	23,59	24,45	28,18	29,59
Sophantering, kr/kvm	3,88	21,33	21,40	22,37	23,63
Räntekostnad, kr/kvm	24,28	145,79	169,33	168,68	172,81
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	33,60	255,76	240,39	262,79	283,52
Taxeringsvärde, kr/kvm	0	0	21 169	21 169	21 169
Behållning yttre fond, kr/kvm	0	9	60	16	60
Avskrivning, kr/kvm	62	404	368	368	368
<b>Årets resultat, kr</b>	<b>-369 015</b>	<b>-1 538 329</b>	<b>-1 577 205</b>	<b>-1 403 128</b>	<b>-1 685 988</b>
<b>Årets likviditetsöverskott, kr</b>	<b>7 697</b>	<b>928 360</b>	<b>671 025</b>	<b>845 102</b>	<b>562 242</b>
Total låneskuld, kr	0	84 270 000	83 970 000	83 570 000	83 170 000
Belåning, kr/kvm	0	13 801	13 752	13 687	13 621
Kassabehållning, kr/kvm	1 268	279	378	435	476
Balansomslutning, kr	265 817 878	298 898 386	297 050 476	295 140 724	293 214 138
Soliditet, %	70%	72%	71%	71%	71%
Likviditet, %	12%	253%	298%	402%	19%*

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 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.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	215 827 700	96 337	-3 580 886	-1 403 128
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till underhållsfond		268 425	-268 425	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Balanseras i ny räkning			-1 403 128	1 403 128
Årets resultat, kr				-1 685 988
Belopp vid årets utgång	215 827 700	364 762	-5 252 439	-1 685 988

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

Balanserat resultat	-5 252 439 kr
Årets resultat	-1 685 988 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-268 425 kr
Ianspråktagande av yttre fond	21 625 kr
Summa	-7 185 227 kr

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

Balanseras i ny räkning	-7 185 227 kr
-------------------------	---------------

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

## RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter	1	3 623 912	3 543 138
Övriga rörelseintäkter		0	49 810
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 623 912</b>	<b>3 592 948</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 592 827	-1 476 338
Planerat underhåll		-21 625	0
Löpande reparationer		-158 912	-10 805
Övriga kostnader	3	-66 717	-102 924
Personalkostnader	4	-87 891	-88 531
Fastighetsavgift/skatt		-78 520	-39 260
Avskrivningar		-2 248 230	-2 248 230
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 254 722</b>	<b>-3 966 088</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-630 810</b>	<b>-373 140</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 055 178	-1 029 988
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 055 178</b>	<b>-1 029 988</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 685 988</b>	<b>-1 403 128</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 685 988</b>	<b>-1 403 128</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 685 988</b>	<b>-1 403 128</b>

## BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5 290 360 109	292 608 339
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	290 360 109	292 608 339
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>290 360 109</b>	<b>292 608 339</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	9 092	9 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 085	77 084
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	181 177	86 112
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	2 672 852	2 446 272
<i>Summa kassa och bank</i>	2 672 852	2 446 272
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 854 029</b>	<b>2 532 384</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>293 214 138</b>	<b>295 140 723</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	215 827 700	215 827 700
Fond för yttre underhåll	364 762	96 337
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>216 192 462</i>	<i>215 924 037</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 252 439	-3 580 886
Årets resultat	-1 685 988	-1 403 128
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 938 427</i>	<i>-4 984 014</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>209 254 035</b>	<b>210 940 023</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	68 725 000	83 570 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>68 725 000</b>	<b>83 570 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 445 000	0
Leverantörsskulder	93 304	79 441
Förskottsbetalda avgifter	259 110	229 221
Skatteskulder	78 520	58 020
Övriga skulder	27 934	-5 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	331 235	269 166
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 235 103</b>	<b>630 700</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>293 214 138</b>	<b>295 140 723</b>

## NOTER

Not 1	Årsavgifter	2021	2020
	Årsavgifter	2 809 004	2 809 004
	Hysesintäkter lokaler	388 467	387 395
	Hysesintäkter garage och p-platser	9 000	9 000
	Fastighetsskatt	39 260	39 260
	Driftstillägg	163 578	84 035
	Bredband	212 400	212 400
	Påminnelseavgift	1 300	1 300
	Övriga fakturerade kostnader	956	800
	Öres och kronutjämning	-53	-56
	Summa	<b>3 623 912</b>	<b>3 543 138</b>

Not 2	Driftskostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel	-99 398	-104 004
	Städ	-64 683	-60 434
	Hissbesiktning	-4 438	-4 906
	Brandlarm	-14 021	-12 896
	Fastighetsel	-188 129	-117 206
	Fjärrvärme	-545 817	-512 747
	Vatten och avlopp	-166 246	-158 310
	Sophantering	-132 734	-125 692
	Fastighetsförsäkring	-62 300	-53 659
	Bredband	-186 997	-238 144
	Ekonomisk förvaltning	-65 628	-65 628
	Snöröjning	-27 748	-11 072
	Energideklaration	-5 938	-11 640
	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	-28 750	0
	Summa	<b>-1 592 827</b>	<b>-1 476 338</b>

Not 3	Övriga kostnader	2021	2020
	Övriga fastighetskostnader	-29 048	-50 213
	Förbrukningsmaterial	-3 459	-115
	Hemsida	-1 496	-1 337
	Kreditupplysning	-1 225	-875
	Kontorsmaterial	-1 849	-1 026
	Telekommunikation	-9 217	-9 214
	Bolagsverket	0	-1 000
	Kopieringskostnader	-2 353	-2 520
	Konsultarvode	0	-28 538
	Bankkostnader	-3 240	-5 486
	Porto	-2 604	-2 321
	Lämnade bidrag och gåvor	0	-279
	Kostnader från tidigare år, ej omförda på rätt år	-12 226	0
	<b>Summa</b>	<b>-66 717</b>	<b>-102 924</b>

Not 4	Löner och andra ersättningar	2021	2020
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-75 900	-76 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-75 900</i>	<i>-76 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-11 991	-12 531
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>-87 891</i>	<i>-88 531</i>

Not 5	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	249 044 630	249 044 630
	Utgående anskaffningsvärden	249 044 630	249 044 630
	Ingående avskrivningar	-7 339 861	-5 091 631
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 248 230	-2 248 230
	Utgående avskrivningar	-9 588 091	-7 339 861
	Ingående anskaffningsvärde mark	50 903 570	50 903 570
	Utgående anskaffningsvärde mark	50 903 570	50 903 570
	<b>Redovisat värde</b>	<b>290 360 109</b>	<b>292 608 339</b>



Not 6	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 270 000	84 270 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>84 270 000</b>	<b>84 270 000</b>



## UNDERSKRIFTER

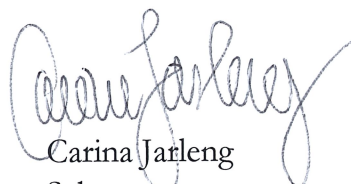
---

### STYRELSEN FÖR BRF RIGGEN 1

Kalmar 2022- 03- 21



Claes Forsgren  
Ordförande



Carina Jarleng  
Sekreterare



Helén Fredriksson



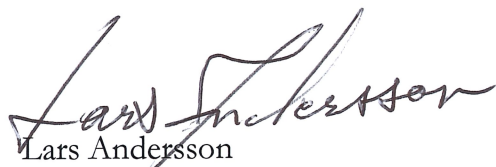
Bertil Östergren



Bo Beckeström

### MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2022- 03-30



Lars Andersson

Av föreningen utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Brf Rikken 1, 769629-4672.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Rikken 1 för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

Revisorernas ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Rikken 1 för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.



Lars Andersson  
Av föreningen utsedd 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
3012	Hysesintäkter, lokaler momspliktiga	394 000	394 000	387 394	394 000	393 997
3020	Årsavgifter	2 779 500	2 779 500	2 808 949	2 779 500	2 796 215
3219	Tele, TV och bredband	212 000	212 000	212 400	212 000	212 400
3015	Garage, MC-plats	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
	Garage, Varvsholmen Fastighets AB	5 500	5 500	0	5 500	0
3019	Tillägg, drift	44 000	44 000	84 035	44 000	44 000
3016	Tillägg, fastighetsskatt	39 000	39 000	39 260	13 000	12 649
3590	Övriga fakturerade kostnader	0	0	800	0	5 233
3990	Övriga ersättningar	0	0	49 810	0	0
3540	Påminnelseavgift	0	0	1 300	0	600
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 483 000</b>	<b>3 483 000</b>	<b>3 592 948</b>	<b>3 457 000</b>	<b>3 474 094</b>

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
		2022	2021	2020	2020	2019
4141	OVK	0	30 000	0	0	0
4142	Hissbesiktning	10 000	10 000	4 906	10 000	4 250
4143	Energideklaration	0	0	11 640	30 000	0
<b>Summa obligatoriska besiktningar</b>		<b>10 000</b>	<b>40 000</b>	<b>16 546</b>	<b>40 000</b>	<b>4 250</b>
4110	Fastighetsskötsel	136 000	136 000	104 004	136 000	136 003
4120	Städ	55 000	35 000	60 434	35 000	35 000
4781	Ekonomisk förvaltning	65 625	65 625	65 628	65 625	65 628
5195	Fastighetsskötsel garage	0	0	0	10 668	0
	Trädgård och yttre miljö	2 000	2 000	0	0	0
<b>Summa förvaltning och skötsel</b>		<b>258 625</b>	<b>238 625</b>	<b>230 066</b>	<b>247 293</b>	<b>236 631</b>
4246	Hiss	5 000	5 000	0	10 000	2 325
4248	Brandlarm	12 000	12 000	12 896	0	12 375
4301	Löpande reparationer	10 000	10 000	9 570	10 000	15 564
4370	Reparation av garage	5 000	5 000	1 235	0	2 365
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
4611	Fastighetsel	160 500	160 500	117 206	160 500	157 228
4623	Fjärrvärme	500 000	500 000	512 747	500 000	503 387
4630	Vatten och avlopp	153 000	153 000	158 310	153 000	149 301
4640	Sophämtning, <i>ev. container mm</i>	135 000	135 000	125 692	135 000	130 639
4711	Försäkring	60 000	40 000	53 659	40 000	33 984
4761	Bredband	212 000	212 000	238 144	212 000	212 636
4800	Fastighetsskatt	39 000	39 000	39 260	58 020	58 020
5164	Snöröjning	35 000	35 000	11 072	35 000	5 832
5190	Övriga fastighetskostnader	60 000	60 000	50 213	50 000	74 541
5193	Fastighetsskötsel och förvaltning	0	0	0	0	14 375
5460	Förbrukningsmaterial	2 500	2 500	115	8 500	160
5901	Hemsida	2 500	2 500	1 337	500	2 704
6061	Kreditupplysning	1 000	1 000	875	0	1 575
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	1 026	0	524
6220	Telefoni	10 000	10 000	9 214	6 500	10 041
6250	Porto	2 000	2 000	2 321	0	1 962
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	5 000	5 000	0	5 000	360
6490	Registreringsavgift	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
6520	Tryckning, kopiering	2 500	2 500	2 520	3 500	2 418
6550	Konsultarvode	0	0	28 538	0	44 788
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	279	500	0
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 414 500</b>	<b>1 394 500</b>	<b>1 377 229</b>	<b>1 389 020</b>	<b>1 438 104</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
6410	Styrelsearvode	75 000	75 000	74 000	75 000	70 000
6420	Revisionsarvode	1 000	1 000	2 000	5 000	6 500
7510	Arbetsgivaravgifter	12 500	12 500	12 531	15 000	10 825
<b>Summa löner och arvoden</b>		<b>88 500</b>	<b>88 500</b>	<b>88 531</b>	<b>95 000</b>	<b>87 325</b>
8410	Räntor	1 028 000	1 057 000	1 029 624	1 070 000	1 033 536
6570	Bankkostnader	2 000	2 000	5 486	2 000	2 816
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgifter	0	0	364	0	407
<b>Summa räntor och liknande poster</b>		<b>1 030 000</b>	<b>1 059 000</b>	<b>1 035 474</b>	<b>1 072 000</b>	<b>1 036 759</b>
<b>Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond</b>		<b>681 375</b>	<b>662 375</b>	<b>845 102</b>	<b>613 687</b>	<b>671 025</b>
<i>Från detta belopp avgår amortering om 400 000 kr/år</i>						
7821	Avskrivning byggnad (avskr.tid 110 år)	2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>2 248 230</b>	<b>2 248 230</b>	<b>2 248 230</b>	<b>2 248 230</b>	<b>2 248 230</b>
8860	Avsättning föreningens yttre rep.fond	268 425	268 425	0	268 425	0
<b>Summa yttre fond</b>		<b>268 425</b>	<b>268 425</b>	<b>0</b>	<b>268 425</b>	<b>0</b>
<b>Överskott/underskott</b>		<b>-1 835 280</b>	<b>-1 854 280</b>	<b>-1 403 128</b>	<b>-1 902 968</b>	<b>-1 577 205</b>
<b>Summa kostnader</b>		<b>3 483 000</b>	<b>3 483 000</b>	<b>3 592 948</b>	<b>3 457 000</b>	<b>3 474 094</b>

#### Angående konto 4800, fastighetsskatt/fastighetsavgift

För nybyggda flerbostadshus utgår i skrivande stund ingen fastighetsavgift under de första 15 åren. Däremot betalar föreningen fastighetsskatt för lokaler, 1,0% av taxeringsvärdet för lokalerna.

#### 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 skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod. För en bostadsrättsförening är maxtiden för avskrivning 125år.

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. Avsättningen motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet enligt den ekonomiska planen (89 475 000kr)



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 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