

# ÅRSREDOVISNING

<sup>BRF</sup>  
**Riggen**  
VARVSHOLMEN

# 2022

Bostadsrättsföreningen

Riggen 1

769629-4672



PH Konsult & Förvaltning AB

# ÅRSREDOVISNING

## RÄKENSKAPSÅRET 2022

---

Styrelsen för Brf Rikken 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

*En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.*

*Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.*

*Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.*

*Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.*

---

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|          |   |
|----------|---|
| s. 2-8   | 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  | 2023 |
| Carina Jarleng, sekreterare | 2023 |
| Helén Fredriksson, ekonomi  | 2023 |
| Bertil Östergren, fastighet | 2023 |
| Bo Beckeström, teknik       | 2023 |

---

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

---

|   |      |
|---|------|
| Lars Andersson, ordinarie                         | 2023 |
| B. Danielsons Ekonomitjänst i Lenhovda, suppleant | 2023 |

---

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

---

|                  |      |
|------------------|------|
| Erik Ciardi      | 2023 |
| Thomas Arvidsson | 2023 |
| Lena Quist       | 2023 |

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Claes Forsgren i förening med en av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-04-27.



## 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 |           |
| 4 rok   | 16 st |           |
| 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 2022 6st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2021, 5st.

## ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Garage                              | 80 st     |
| P-plats med laddmöjlighet för elbil | 36 st     |
| Total tomtarea                      | 4 612 kvm |
| Total BOA (bostadsarea)             | 5 618 kvm |
| Total lokalarea                     | 488 kvm   |



## TAXERINGSSINFORMATION

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 166 724 000 kr |
| Varav markvärde      | 36 024 000 kr  |
| Varav byggnadsvärde  | 130 700 000 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                        | Jämtkraft                       |
| Service, dörrar med automatik  | Montageservice                  |

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Enligt stämmobeslut har styrelsen 96 700kr att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning. Utöver det har stämman beslutat om 1 000 kr till revisor.

## TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

---

|                     |      |
|---------------------|------|
| Senast godkända OVK | 2021 |
| Energideklaration   | 2020 |
| Radonmätning        | -    |

### KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Löpande reparationer | 148 642 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 |
|--------------------|------|

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.

## EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

---

Föreningen gör ett gott räkenskapsår. Resultaträkningen visar, med hänsyn till mycket stora avskrivningar, endast ett negativt resultat om -1 7445 133kr. Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) är 503 097kr. Föreningen gör avskrivningar om 2 248 230 kr, och sätter av 268 425 kr till yttre fond.

Förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

Styrelsen har efter mycket noga budgetarbete beslutat om en höjning av årsavgiften inför 2023. Höjningen är väl avvägd mot en långsiktig flerårsöversikt mot framför allt räntebilden, och budget täcker därmed utgifterna för året. Avgiften höjs från och med 2023-01-01.

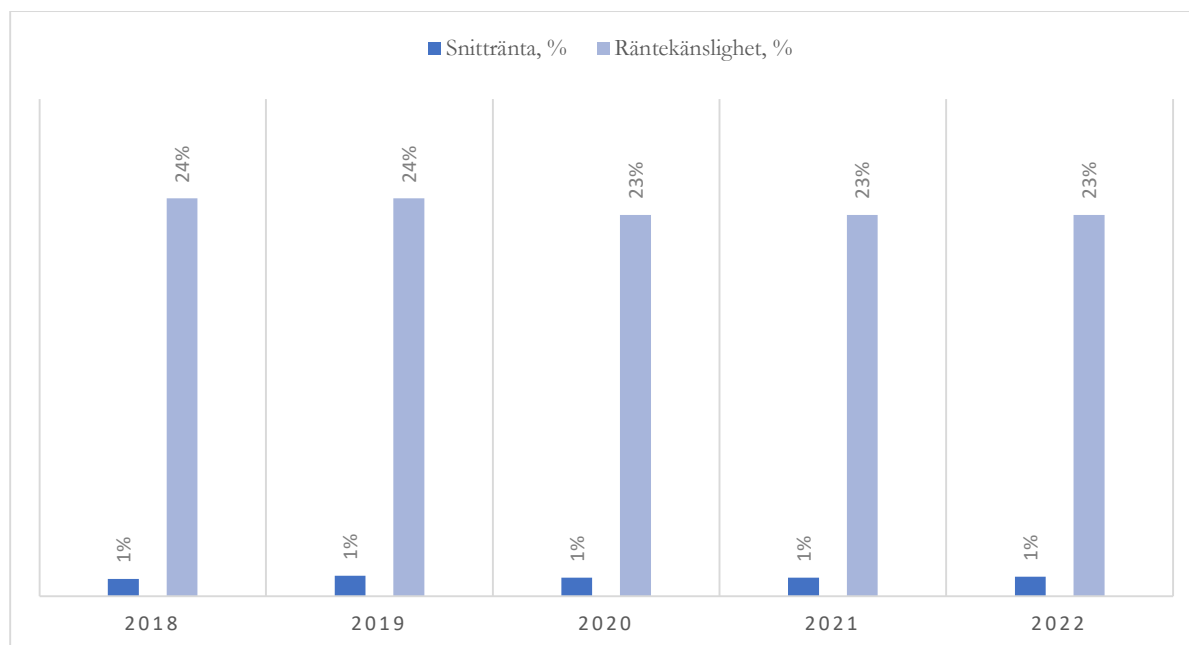


## BELÅNING

| Långgivare                  | Omsättningsdag | Ränta | Kapitalskuld | Årlig amortering |
|-----------------------------|----------------|-------|--------------|------------------|
| Nordea                      | 2023-01-28     | 1,85% | 28 090 000   | 0                |
| Nordea                      | 2024-01-17     | 1,35% | 12 545 000   | 400 000          |
| Handelsbanken, stadshypotek | 2025-01-30     | 0,71% | 14 045 000   | 0                |
| Handelsbanken, stadshypotek | 2026-01-30     | 0,64% | 14 045 000   | 0                |
| Handelsbanken, stadshypotek | 2027-01-30     | 1,30% | 14 045 000   | 0                |
|                             |                |       | 82 770 000   | 400 000          |

|  |               |
|--|---------------|
| Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)                | 54 280 000 kr |
| Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) | 28 490 000 kr |
| Genomsnittlig ränta vid årets utgång                                     | 1,17%         |

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

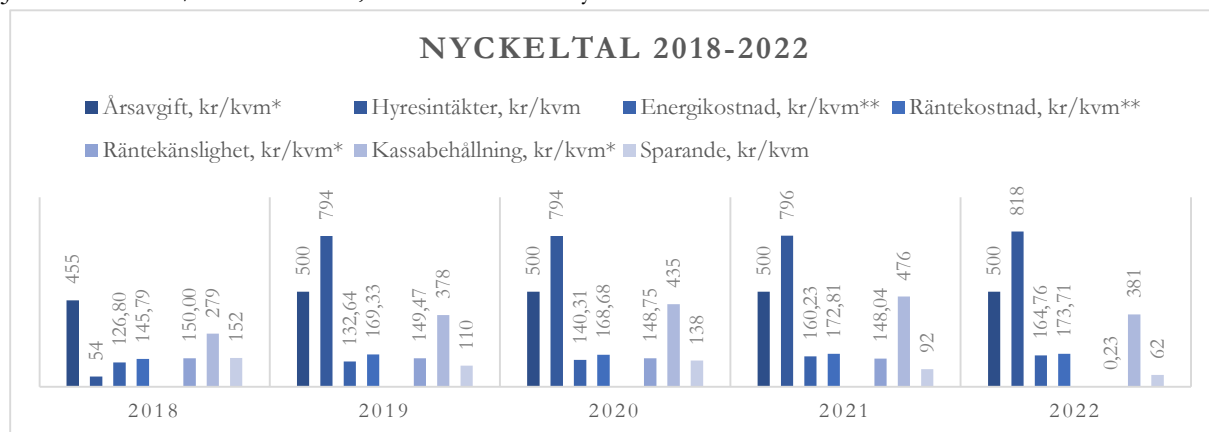


## FLERÅRSÖVERSIKT

| RESULTAT                                  | 2022              | 2021              | 2020              | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning                           | 3 577 236         | 3 623 912         | 3 592 948         | 3 474 094         | 3 439 901         |
| Årsavgift, kr/kvm*                        | 500               | 500               | 500               | 500               | 455               |
| Hysesintäkter, kr/kvm                     | 818               | 796               | 794               | 794               | 54                |
| Hysesintäkter, garage                     | 9 000             | 9 000             | 9 000             | 9 000             | 9 000             |
| Driftstillägg, hyreslokaler               | 226               | 335               | 172               | 90                | 202               |
| Uppvärmning, kr/kvm**                     | 86,02             | 97,16             | 91,27             | 82,44             | 76,09             |
| Elkostnad, kr/kvm**                       | 53,23             | 33,49             | 20,86             | 25,75             | 27,13             |
| Vatten, kr/kvm**                          | 25,51             | 29,59             | 28,18             | 24,45             | 23,59             |
| <i>Energi</i> kostnad, kr/kvm**           | 164,76            | 160,23            | 140,31            | 132,64            | 126,80            |
| Sophantering, kr/kvm**                    | 20,55             | 23,63             | 22,37             | 21,40             | 21,33             |
| Räntekostnad, kr/kvm**                    | 173,71            | 172,81            | 168,68            | 169,33            | 145,79            |
| Driftskostnader ex underhåll,<br>kr/kvm** | 276,20            | 283,52            | 262,79            | 240,39            | 255,76            |
| Taxeringsvärde, kr/kvm*                   | 27 305            | 21 169            | 21 169            | 21 169            | 0                 |
| Behållning yttre fond, kr/kvm**           | 100               | 60                | 16                | 60                | 9                 |
| Avskrivning, kr/kvm**                     | 368               | 368               | 368               | 368               | 404               |
| <b>Årets resultat, kr</b>                 | <b>-1 745 133</b> | <b>-1 685 988</b> | <b>-1 403 128</b> | <b>-1 577 205</b> | <b>-1 538 329</b> |
| <b>Årets likviditetsöverskott, kr</b>     | <b>503 097</b>    | <b>562 242</b>    | <b>845 102</b>    | <b>671 025</b>    | <b>928 360</b>    |
| Total låneskuld, kr                       | 82 770 000        | 83 170 000        | 83 570 000        | 83 970 000        | 84 270 000        |
| Skuldsättning, kr/kvm*                    | 13 556            | 13 621            | 13 687            | 13 752            | 13 801            |
| Nettoskuldsättning, kr/kvm*               | 13 175            | 13 145            | 13 251            | 13 374            | 13 522            |
| Räntekänslighet, %                        | 23                | 23                | 23                | 24                | 24                |
| Kassabehållning, kr/kvm*                  | 381               | 476               | 435               | 378               | 279               |
| Sparande, kr/kvm                          | 82                | 92                | 138               | 110               | 152               |
| Balansomslutning, kr                      | 291 391 920       | 293 214 138       | 295 140 724       | 297 050 476       | 298 898 386       |
| Soliditet, %                              | 71%               | 71%               | 71%               | 71%               | 72%               |
| Likviditet, %                             | 173%              | 19%               | 402%              | 298%              | 253%              |

\* Jämförelsetal kr/kvm bostadsrättsarea

\*\* Jämförelsetal kr/kvm total area, bostadsrätt samt hyresrätt





#### SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

#### SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

#### NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

#### RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

#### ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

#### NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

#### SOLIDITET:

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

#### LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

#### KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|  | Medlems-<br>insatser | Yttre<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|----------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid året ingång                             | 215 827 700          | 364 762       | -5 252 439             | -1 685 988        |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i> |                      |               |                        |                   |
| Avsättning till underhållsfond                     |                      | 246 800       | -246 800               |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond               |                      | 0             | 0                      |                   |
| Balanseras i ny räkning                            |                      |               | -1 685 988             | 1 685 988         |
| Årets resultat, kr                                 |                      |               |                        | -1 745 133        |
| Belopp vid årets utgång                            | 215 827 700          | 611 562       | -7 185 227             | -1 745 133        |

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat                | -7 185 227 kr |
| Årets resultat                     | -1 745 133 kr |
| Årets fondavsättning enligt budget | -268 425 kr   |
| Ianspråktagande av yttre fond      | 0 kr          |
| Summa                              | -9 198 785 kr |

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Balanseras i ny räkning | -9 198 785 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

|  |   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |   |                          |                          |
| Årsavgifter  | 1 | 3 577 236                | 3 623 912                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |   | <b>3 577 236</b>         | <b>3 623 912</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |   |                          |                          |
| Driftskostnader                                      | 2 | -1 686 473               | -1 592 827               |
| Planerat underhåll                                   |   | 0                        | -21 625                  |
| Löpande reparationer                                 |   | -148 642                 | -158 912                 |
| Övriga kostnader                                     | 3 | -30 400                  | -66 717                  |
| Personalkostnader                                    | 4 | -113 062                 | -87 891                  |
| Fastighetsavgift/skatt                               |   | -39 260                  | -78 520                  |
| Avskrivningar  |   | -2 248 230               | -2 248 230               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |   | <b>-4 266 067</b>        | <b>-4 254 722</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |   | <b>-688 831</b>          | <b>-630 810</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                            |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |   | 4 400                    | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |   | -1 060 702               | -1 055 178               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |   | <b>-1 056 302</b>        | <b>-1 055 178</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |   | <b>-1 745 133</b>        | <b>-1 685 988</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |   | <b>-1 745 133</b>        | <b>-1 685 988</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                |   | <b>-1 745 133</b>        | <b>-1 685 988</b>        |

## BALANSRÄKNING

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 5 288 770 879      | 290 360 109        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | <i>288 770 879</i> | <i>290 360 109</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            | <b>288 770 879</b> | <b>290 360 109</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |                    |                    |
| Övriga fordringar                             | 137 687            | 9 092              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 160 013            | 172 085            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          | <i>297 700</i>     | <i>181 177</i>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 2 323 341          | 2 672 852          |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   | <i>2 323 341</i>   | <i>2 672 852</i>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            | <b>2 621 041</b>   | <b>2 854 029</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>291 391 920</b> | <b>293 214 138</b> |

|  | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <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                     | 611 562            | 364 762            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>216 439 262</i> | <i>216 192 462</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -7 185 227         | -5 252 439         |
| Årets resultat                               | -1 745 133         | -1 685 988         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-8 930 360</i>  | <i>-6 938 427</i>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>207 508 902</b> | <b>209 254 035</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 82 370 000         | 68 725 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>82 370 000</b>  | <b>68 725 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 400 000            | 14 445 000         |
| Leverantörsskulder                           | 459 900            | 93 304             |
| Förskottsbetalda avgifter                    | 274 001            | 259 110            |
| Skatteskulder                                | 39 260             | 78 520             |
| Övriga skulder                               | 0                  | 27 934             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 339 857            | 331 235            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 513 018</b>   | <b>15 235 103</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>291 391 920</b> | <b>293 214 138</b> |

## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

| Not 1 | Årsavgifter                        | 2022             | 2021             |
|-------|------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter                        | 2 809 004        | 2 809 004        |
|       | Hysesintäkter lokaler              | 399 384          | 388 467          |
|       | Hysesintäkter garage och p-platser | 9 000            | 9 000            |
|       | Fastighetskatt                     | 29 445           | 39 260           |
|       | Driftstillägg                      | 110 505          | 163 578          |
|       | Bredband                           | 212 400          | 212 400          |
|       | Påminnelseavgift                   | 1 150            | 1 300            |
|       | Övriga fakturerade kostnader       | 6 400            | 956              |
|       | Öres och kronutjämning             | -52              | -53              |
|       | Summa                              | <b>3 577 236</b> | <b>3 623 912</b> |

| Not 2 | Driftskostnader                         | 2022              | 2021              |
|-------|---|-------------------|-------------------|
|       | Fastighetskötsel                        | -105 588          | -99 398           |
|       | Städ                                    | -59 596           | -64 683           |
|       | Hissbesiktning                          | -5 313            | -4 438            |
|       | Hissar                                  | -14 105           | 0                 |
|       | Brandlarm                               | -19 099           | -14 021           |
|       | Fastighetsel                            | -325 016          | -188 129          |
|       | Fjärrvärme                              | -525 225          | -545 817          |
|       | Vatten och avlopp                       | -155 790          | -166 246          |
|       | Sophantering                            | -125 480          | -132 734          |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -53 897           | -62 300           |
|       | Bredband                                | -213 849          | -186 997          |
|       | Ekonomisk förvaltning                   | -69 554           | -65 628           |
|       | Snöröjning                              | -8 502            | -27 748           |
|       | Möteskostnader                          | -5 459            | 0                 |
|       | Energideklaration                       | 0                 | -5 938            |
|       | OVK (obligatorisk ventilationskontroll) | 0                 | -28 750           |
|       | Summa                                   | <b>-1 686 473</b> | <b>-1 592 827</b> |

| Not 3 | Övriga kostnader  | 2022               | 2021               |
|-------|---|--------------------|--------------------|
|       | Övriga fastighetskostnader  | -36 906            | -29 048            |
|       | Förbrukningsmaterial  | -2 133             | -3 459             |
|       | Hemsida   | -1 696             | -1 496             |
|       | Kreditupplysning  | -1 750             | -1 225             |
|       | Kontorsmaterial   | -1 726             | -1 849             |
|       | Telekommunikation   | -8 835             | -9 217             |
|       | Kopieringskostnader   | -2 612             | -2 353             |
|       | Konsultarvode   | -7 219             | 0                  |
|       | Bankkostnader   | -6 163             | -3 240             |
|       | Porto   | -988               | -2 604             |
|       | Kostnader från tidigare år, ej omförda på rätt år                         | 39 628             | -12 226            |
|       | Summa   | <b>-30 400</b>     | <b>-66 717</b>     |
| Not 4 | Löner och andra ersättningar  | 2022               | 2021               |
|       | <i>Löner och andra ersättningar</i>                                       |                    |                    |
|       | Styrelsearvode  | -97 624            | -75 900            |
|       | <i>Totala löner och andra ersättningar</i>                                | <i>-97 624</i>     | <i>-75 900</i>     |
|       | <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>                            |                    |                    |
|       | Sociala kostnader   | -15 438            | -11 991            |
|       | <i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i> | <i>-113 062</i>    | <i>-87 891</i>     |
| Not 5 | Byggnader och mark  | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|       | Ingående anskaffningsvärdet   | 249 044 630        | 249 044 630        |
|       | Utgående anskaffningsvärdet   | 249 044 630        | 249 044 630        |
|       | Ingående avskrivningar  | -9 588 091         | -7 339 861         |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>                                      |                    |                    |
|       | Årets avskrivningar   | -2 248 230         | -2 248 230         |
|       | Utgående avskrivningar  | -11 836 321        | -9 588 091         |
|       | Ingående anskaffningsvärde  | 659 000            | 0                  |
|       | Utgående uppskrivningar   | 659 000            | 0                  |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark   | 50 903 570         | 50 903 570         |
|       | Utgående anskaffningsvärde mark   | 50 903 570         | 50 903 570         |
|       | <b>Redovisat värde</b>  | <b>288 770 879</b> | <b>290 360 109</b> |

| Not 6 | Ställda säkerheter              | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Fastighetsinteckningar          | 84 270 000        | 84 270 000        |
|       | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>84 270 000</b> | <b>84 270 000</b> |

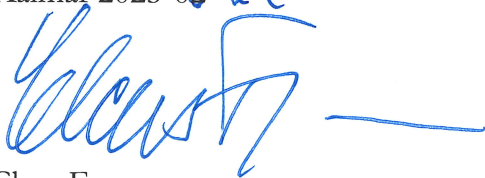


## UNDERSKRIFTER

---

### STYRELSEN FÖR BRF RIGGEN 1

Kalmar 2023-03-22



Claes Forsgren  
Ordförande



Carina Jarleng  
Sekreterare



Helén Fredriksson



Bertil Östergren



Bo Beckeström

### MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2023-03-22



Lars Andersson  
Av föreningen utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Brf Rigger 1, 769629-4672.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Rigger 1 för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisoreernas 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rigger 1 för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:


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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Lars Andersson  
Av föreningen utsedd revisor



| Konto Kontotext                          | Budget           | Budget           | Utfall           | Utfall           | Utfall           |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 2023             | 2022             | 2021             | 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 Hyresintäkter, lokaler momspliktiga | 413 700          | 394 000          | 388 467          | 387 394          | 393 997          |
| 3020 Årsavgifter                         | 3 033 724        | 2 809 004        | 2 809 004        | 2 808 949        | 2 796 215        |
| 3219 Tele, TV och bredband               | 212 500          | 212 000          | 212 400          | 212 400          | 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                | 0                | 0                |
| 3019 Tillägg, drift                      | 200 000          | 44 000           | 163 578          | 84 035           | 44 000           |
| 3016 Tillägg, fastighetsskatt            | 40 000           | 39 000           | 39 260           | 39 260           | 12 649           |
| 3590 Övriga fakturerade kostnader        | 0                | 0                | 956              | 800              | 5 233            |
| 3990 Övriga ersättningar                 | 0                | 0                | -53              | 49 810           | 0                |
| 3540 Påminnelseavgift                    | 0                | 0                | 1 300            | 1 300            | 600              |
| <b>Summa intäkter</b>                    | <b>3 914 424</b> | <b>3 512 504</b> | <b>3 623 912</b> | <b>3 592 948</b> | <b>3 474 094</b> |

| Konto Kontotext                             | Kostnader        | Kostnader        | Kostnader        | Kostnader        | Kostnader        |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 4141 OVK                                    | 0                | 0                | 28 750           | 0                | 0                |
| 4142 Hissbesiktning                         | 5 000            | 10 000           | 4 438            | 4 906            | 4 250            |
| 4143 Energideklaration                      | 0                | 0                | 5 938            | 11 640           | 0                |
| <b>Summa obligatoriska besiktningar</b>     | <b>5 000</b>     | <b>10 000</b>    | <b>39 126</b>    | <b>16 546</b>    | <b>4 250</b>     |
| 4110 Fastighetsskötsel                      | 100 000          | 136 000          | 99 398           | 104 004          | 136 003          |
| 4120 Städ                                   | 65 000           | 55 000           | 64 683           | 60 434           | 35 000           |
| 4781 Ekonomisk förvaltning                  | 67 000           | 65 625           | 65 628           | 65 628           | 65 628           |
| 5195 Fastighetsskötsel garage               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 5193 Trädgård och yttre miljö               | 2 000            | 2 000            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Summa förvaltning och skötsel</b>        | <b>234 000</b>   | <b>258 625</b>   | <b>229 709</b>   | <b>230 066</b>   | <b>236 631</b>   |
| 4246 Hiss                                   | 5 000            | 5 000            | 0                | 0                | 2 325            |
| 4248 Brandlarm                              | 15 000           | 12 000           | 14 021           | 12 896           | 12 375           |
| 4301 Löpande reparationer                   | 10 000           | 10 000           | 154 733          | 9 570            | 15 564           |
| 4370 Reparation av garage                   | 5 000            | 5 000            | 4 179            | 1 235            | 2 365            |
| 4501 Planerat underhåll                     | 0                | 0                | 21 625           | 0                | 0                |
| 4611 Fastighetsel                           | 250 000          | 160 500          | 188 129          | 117 206          | 157 228          |
| 4623 Fjärrvärme                             | 575 000          | 500 000          | 545 817          | 512 747          | 503 387          |
| 4630 Vatten och avlopp                      | 180 000          | 153 000          | 166 246          | 158 310          | 149 301          |
| 4640 Sophämtning, ev. container mm          | 135 000          | 135 000          | 132 734          | 125 692          | 130 639          |
| 4711 Försäkring                             | 68 000           | 60 000           | 62 300           | 53 659           | 33 984           |
| 4761 Bredband                               | 190 000          | 212 000          | 186 997          | 238 144          | 212 636          |
| 4800 Fastighetsskatt                        | 40 000           | 39 000           | 39 260           | 39 260           | 58 020           |
| 5164 Snöröjning                             | 30 000           | 35 000           | 27 748           | 11 072           | 5 832            |
| 5190 Övriga fastighetskostnader             | 25 000           | 60 000           | 29 048           | 50 213           | 74 541           |
| 5193 Fastighetsskötsel och förvaltning      | 0                | 0                | 0                | 0                | 14 375           |
| 5460 Förbrukningsmaterial                   | 2 000            | 2 500            | 3 459            | 115              | 160              |
| 5901 Hemsida                                | 1 500            | 2 500            | 1 496            | 1 337            | 2 704            |
| 6061 Kreditupplysning                       | 1 000            | 1 000            | 1 225            | 875              | 1 575            |
| 6110 Kontorsmaterial                        | 1 000            | 1 000            | 1 849            | 1 026            | 524              |
| 6220 Telefoni                               | 10 000           | 10 000           | 9 217            | 9 214            | 10 041           |
| 6250 Porto                                  | 1 500            | 2 000            | 2 604            | 2 321            | 1 962            |
| 6450 Diverse, oförutsett, möteskostnader mn | 2 000            | 5 000            | 0                | 0                | 360              |
| 6490 Registreringsavgift                    | 800              | 1 000            | 0                | 1 000            | 1 000            |
| 6520 Tryckning, kopiering                   | 2 500            | 2 500            | 2 353            | 2 520            | 2 418            |
| 6550 Konsultarvode                          | 5 000            | 80 000           | 0                | 28 538           | 44 788           |
| 6993 Lämnade bidrag och gåvor               | 500              | 500              | 0                | 279              | 0                |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>1 555 800</b> | <b>1 494 500</b> | <b>1 595 040</b> | <b>1 377 229</b> | <b>1 438 104</b> |

| Konto   | Kontotext                               | Budget            | Budget            | Utfall            | Utfall            | Utfall            |
|---|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   |   | 2023              | 2022              | 2021              | 2020              | 2019              |
|   |   | 1/1-31/12         | 1/1-31/12         | 1/1-31/12         | 1/1-31/12         | 1/1-31/12         |
|   |   | Kostnader         | Kostnader         | Kostnader         | Kostnader         | Kostnader         |
| 6410  | Styrelsearvode                          | 75 000            | 75 000            | 74 900            | 74 000            | 70 000            |
| 6420  | Revisionsarvode                         | 1 000             | 1 000             | 1 000             | 2 000             | 6 500             |
| 7510  | Arbetsgivaravgifter                     | 12 000            | 12 500            | 11 991            | 12 531            | 10 825            |
| <b>Summa löner och arvoden</b>                                  |   | <b>88 000</b>     | <b>88 500</b>     | <b>87 891</b>     | <b>88 531</b>     | <b>87 325</b>     |
| 8410  | Räntor                                  | 1 600 000         | 1 028 000         | 1 054 845         | 1 029 624         | 1 033 536         |
| 6570  | Bankkostnader                           | 2 000             | 2 000             | 3 240             | 5 486             | 2 816             |
| 8423  | Kostnadsräntor för skatter och avgifter | 300               | 0                 | 333               | 364               | 407               |
| <b>Summa räntor och liknande poster</b>                         |   | <b>1 602 300</b>  | <b>1 030 000</b>  | <b>1 058 418</b>  | <b>1 035 474</b>  | <b>1 036 759</b>  |
| <b>Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond</b> |   | <b>429 324</b>    | <b>630 879</b>    | <b>613 728</b>    | <b>845 102</b>    | <b>671 025</b>    |
| <i>Från detta belopp avgår amortering om 400 000 kr/år</i>      |   |                   |                   |                   |                   |                   |
| 7821  | Avskrivning byggnad (avskr.tid 125 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                 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa yttre fond</b>   |   | <b>268 425</b>    | <b>268 425</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Överskott/underskott</b>                                     |   | <b>-2 087 331</b> | <b>-1 885 776</b> | <b>-1 634 502</b> | <b>-1 403 128</b> | <b>-1 577 205</b> |
| <b>Summa kostnader</b>  |   | <b>3 914 424</b>  | <b>3 512 504</b>  | <b>3 623 912</b>  | <b>3 592 948</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. Därefter är maxbeloppet för närvarande 1 315kr/lägenhet och år.

Däremot betalar föreningen fastighetsskatt för lokaler, 1,0% av taxeringsvärdet för lokalerna.

Detta uppgår fn. till ca 3 900 000kr, vilket ger en årlig skatt på 39 000kr/år.

#### 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, vilket tillämpas i Brf Rikken 1's ekonomiska redovisning

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

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

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

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