

ÅRSREDOVISNING

2022

Bostadsrättsföreningen

Koljan i Kalmar

769617-1797

DAGORDNING, ENLIGT STADGARNA 15§

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2022

Styrelsen för Brf Koljan i Kalmar får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-7	Förvaltningsberättelse
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12-13	Noter
s. 14	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

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



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

§1, Brf Koljan i Kalmar stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-14

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-01-29

Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Wolf, ordförande	2023
Anders Lindgren	2023
Marie Roback	2023
Tomas Gill	2024
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gisela Carlsson	2023
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mia Alnerud, ordinarie	2023
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Nilsson	2023
Nils-Erik Josefsson	2023

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-03



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 Kalmar Koljan 28, med adress Norra Vägen 16 samt Esplanaden 29, 392 49 Kalmar.

Bostadsrättsföreningen förvärvade byggnaden 2008 genom ombildning.

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	9 st	
3 rok	1 st	
4 rok	6 st	
<u>Lokaler</u>	<u>4 st</u>	
Totalt:	20 st	1 504 kvm BOA // 289 kvm lokalyta

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2022 1st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2021, 1st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Total tomtarea	863 kvm
Total BOA (bostadsarea)	1504 kvm
Total lokalarea	289 kvm

TAXERINGSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	40 583 000 kr
Varav markvärde	9 781 000 kr
Varav byggnadsvärde	30 802 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 519 kr/lgh för 2022. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Egen regi
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Jonas Fastighetsservice
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV och bredband	Tele 2
Fjärrvärme	Debiteras via Klöver Kalmar AB
Skötsel ventilationsanläggning	Öhmangruppen / Axcell
Elavtal	Kalmar Energi

Enligt stämmobeslut har styrelsen 0 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK, lägenheter	2020
OVK lokaler	2020
Energideklaration	2020
Radonmätning	-

HISTORIK

Renovering, balkonger vån 5	2022
Avtal med Klöver angående hyra av 16st garageplatser	2021
Brandskyddsåtgärder i källargångar	2021
Inköp av bänk och mikrovågsugn till uthyrningslägenhet	2021
Rensning av stuprör	2021
Ångtvätt av tak samt behandling mot algpåväxt	2020
Sotning och besiktning av skorsten och eldstäder	2020
Byte delar av plåttak	2019
Byte plåttak, trapphus	2018
Rensning hängrännor	2018



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 25 707kr

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 77 278kr

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör för verksamhetsåret ett negativt resultat om -240 892kr.

Föreningen gör avskrivningar om 240 000kr, och sätter av 135 000 kr till yttre fond.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal finns för det underhåll som behöver ske.

I budget för 2023 finns en avgiftsförändring om +10%. Budget visar med det ett negativt resultat om -170 883kr, vilket kan förklaras av avskrivningar om 240 000kr samt avsättning till yttre fond med 135 000kr.

Det likviditetsmässiga resultatet beräknas för 2023 bli ca 204 000kr. Föreningen är stabil och har byggt upp en mycket god marginal och likviditet över tid, varför inte det budgeterade negativa resultatet beräknas ha någon inverkan på framtida åtaganden, renoveringar eller investeringar.

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

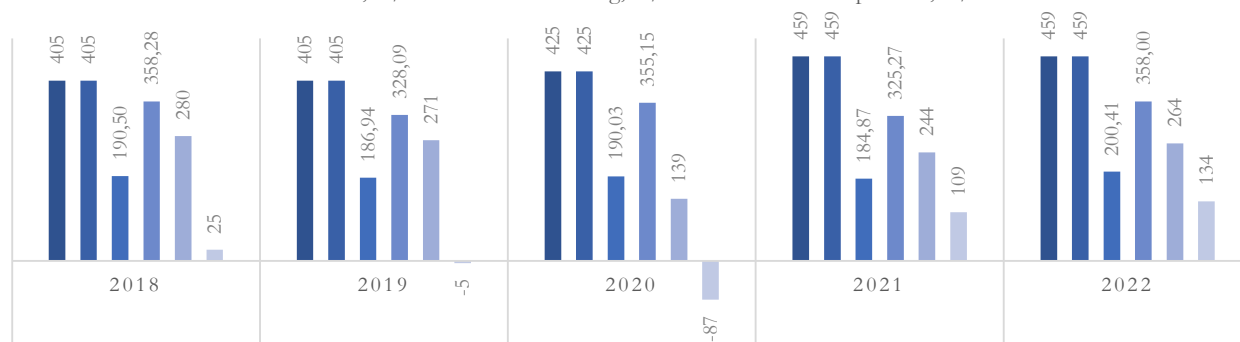
Då föreningen är obelånad utgår inga räntekostnader för långfristiga skulder, och föreningen är därmed inte heller känslig för de höjningar av räntebilden som nu finns.

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	967 794	956 993	786 727	757 554	754 710
Årsavgift, kr/kvm (bostäder)	459	459	425	405	405
Årsavgift, kr/kvm (lokaler)	459	459	425	405	405
Uppvärmning, kr/kvm	123,85	116,33	123,77	101,96	117,85
Elförbrukning, kr/kvm	46,80	39,94	33,54	43,12	43,44
Vatten, kr/kvm	29,76	28,60	32,72	41,87	29,21
Energikostnad, kr/kvm	200,41	184,87	190,03	186,94	190,50
Sophantering, kr/kvm	25,92	25,92	26,17	25,16	24,22
Räntekostnad, kr/kvm	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	358,00	325,27	355,15	328,09	358,28
Taxeringsvärde, kr/kvm	22 634	19 745	19 745	19 745	15 046
Behållning yttre fond, kr/kvm	349	273	313	296	234
Avskrivning, kr/kvm	134	134	134	134	134
Årets resultat, kr	-240 892	-44 774	-396 802	-249 549	-195 553
Årets likviditetsöverskott	-892	195 226	-156 802	-9 549	44 447
Total låneskuld, kr	0	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Nettoskuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Kassabehållning, kr/kvm	264	244	139	271	280
Sparande, kr/kvm	-0,50	109	-87	-5	25
Balansomslutning, kr	37 736 034	37 941 700	37 954 969	38 364 529	38 618 720
Soliditet, %	100%	100%	100%	100%	100%
Likviditet, %	366%	437%	328%	458%	452%

NYCKELTAL 2018-2022

■ Årsavgift, kr/kvm (bostäder) ■ Årsavgift, kr/kvm (lokaler) ■ Energikostnad, kr/kvm
■ Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm ■ Kassabehållning, kr/kvm ■ Sparande, kr/kvm



SPARANDE:

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

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

SKULDSÄTTNING:

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

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

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

RÄNTEKÄNSLIGHET:

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

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

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

ENERGIKOSTNAD:

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

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

DRIFTSKOSTNAD:

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

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

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

NETTOOMSÄTTNING

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

SOLIDITET:

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

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	39 114 000	489 919	-1 752 057	-44 774
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		135 000	-135 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			-44 774	44 774
Årets resultat				-240 892
Belopp vid årets utgång	39 114 000	624 919	-1 931 831	-240 892

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-1 931 831 kr
Årets resultat	-240 892 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-135 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	77 278 kr
Summa	-2 230 445 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-2 230 445 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 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	967 794	956 993
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		967 794	956 993
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-641 981	-583 218
Planerat underhåll		-77 278	0
Löpande reparationer		-25 707	-27 657
Övriga kostnader	3	-128 029	-103 774
Fastighetsavgift/skatt		-95 564	-46 884
Avskrivningar	4	-240 000	-240 000
Summa rörelsekostnader		-1 208 559	-1 001 533
Rörelseresultat		-240 765	-44 540
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233	-234
Summa finansiella poster		-127	-234
Resultat efter finansiella poster		-240 892	-44 774
Resultat före skatt		-240 892	-44 774
Årets resultat		-240 892	-44 774

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		37 114 000	37 354 000
Inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 114 000	37 354 000
Summa anläggningstillgångar		37 114 000	37 354 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 020	24 020
Övriga fordringar		37	2 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 497	124 352
Summa kortfristiga fordringar		149 554	150 917
Kassa och bank			
Kassa och bank		472 480	436 783
Summa kassa och bank		472 480	436 783
Summa omsättningstillgångar		622 034	587 700
SUMMA TILLGÅNGAR		37 736 034	37 941 700

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 114 000	39 114 000
Fond för yttre underhåll	624 919	489 919
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>39 738 919</i>	<i>39 603 919</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 931 831	-1 752 057
Årets resultat	-240 892	-44 774
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 172 723</i>	<i>-1 796 831</i>
Summa eget kapital	37 566 196	37 807 088
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	78 857	91 440
Förskottsbetalda avgifter	67 656	67 211
Skatteskulder	23 325	-24 039
Summa kortfristiga skulder	169 838	134 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 736 034	37 941 700

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 bostäder	690 742	690 742
	Årsavgifter lokaler	132 729	132 729
	Nyttjande av dusch, WC	3 960	3 960
	Uthyrningsrum	15 000	15 950
	Övriga intäkter	24 020	38 270
	Öres och kronutjämning	-7	-8
	Årsavgifter garage	96 000	72 000
	Påminnelseavgifter	100	100
	Årsavgift förråd	5 250	3 250
	Summa	967 794	956 993

Not 2	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	-80 012	-80 974
	Skötsel av ventilationsanläggning	-22 840	-24 102
	Snöröjning	-875	-2 813
	Hissbesiktning	-2 851	-5 344
	Hissar	-52 990	-18 978
	Fastighetsel	-86 920	-71 620
	Fjärrvärme	-222 071	-208 586
	Vatten och avlopp	-53 352	-51 274
	Sophantering	-46 478	-46 478
	Fastighetsförsäkring	-22 602	-26 312
	TV-avgifter	-25 994	-25 245
	Förvaltning	-24 996	-21 492
	Summa	-641 981	-583 218

Not 3	Övriga kostnader	2022	2021
	Övriga fastighetskostnader	-16 294	-18 969
	Förbrukningsmaterial	-1 250	-1 812
	Kreditupplysning	-175	-175
	Kontorsmateriel	0	-462
	Fast telefoni	-6 648	-5 684
	Porto	0	-24
	Bolagsverket	0	-700
	Kopieringskostnader	-1 719	-1 053
	Bankkostnader	-2 668	-1 895
	Lämnade bidrag och gåvor	-1 000	-1 000
	Hyra för garage	-96 000	-72 000
	Kostnader från tidigare år	-2 275	0
	Summa	-128 029	-103 774

Not 4	Materiella anläggningstillgångar	2022	2021
	Anskaffningsvärde Byggnader	28 944 000	28 944 000
	Ackumulerade avskrivningar	-1 760 000	-1 520 000
	Årets avskrivning	-240 000	-240 000
	Mark	10 170 000	10 170 000
	Summa	37 114 000	37 354 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KOLJAN I KALMAR

Kalmar 2023-



Jan Wolf
Ordförande



Anders Lindgren



Marie Roback

Tomas Gill

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2023-02 10

Mia Alnerud
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I BRF KOLJAN I KALMAR 769617-1797

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Koljan i Kalmar för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN

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

REVISORNS ANSVAR

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. 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 Koljan i Kalmar 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 fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar 2023-02-10



Mia Alnerud
Av föreningen utsedd revisor

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2023	2022	2021	2021	2020
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	779 314	708 467	690 742	708 467	639 576
3013	Årsavgifter lokaler	142 204	129 276	132 729	129 276	122 897
3015	Hysesintäkt, garage	96 000	96 000	72 000	72 000	0
3016	Hysesintäkt, förråd	3 000	0	3 250	0	0
3250	Uthyrningsrum	10 000	6 000	15 950	6 000	9 200
3212	Tillgång till WC och dusch	4 000	4 000	3 960	4 000	3 960
3590	Övriga intäkter	10 000	10	38 270	10 000	11 076
	Utdebitering fastighetsskatt Marulken	24 000				
3540	Påminnelseavgift	0	0	100	0	0
3740	Öres och kronutjämning	0	0	-8	0	0
8310	Ränteintäkter	0	0	0	0	18
Summa intäkter		1 068 517	943 753	956 993	929 743	786 727

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4130	Sotning	0	0	0	0	4 219
4141	OVK	0	0	0	0	10 227
4142	Hissbesiktning	3 000	3 000	5 344	3 000	2 695
4143	Energideklaration	0	0	0	0	9 556
Summa obligatoriska besiktningar		3 000	3 000	5 344	3 000	26 697
4110	Fastighetsskötsel	81 000	81 000	80 974	72 000	71 675
4111	Skötsel av ventilationsanläggning	25 000	18 152	24 102	20 000	51 824
4781	Förvaltning	25 000	22 000	21 492	25 000	21 492
5164	Snöröjning	5 000	5 000	2 813	3 000	0
6061	UC, kreditupplysning	500	500	175	500	350
Summa förvaltning och skötsel		136 500	126 652	129 556	120 500	145 341
4301	Löpande reparationer	30 000	20 000	27 657	20 000	49 303
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
4550	Underhåll av huskropp utvändigt	0	0	0	0	206 100
Summa underhåll och reparationer		30 000	20 000	27 657	20 000	255 403
5012	Kostnad, garage	72 000	96 000	72 000	72 000	0
4246	Hiss	20 000	20 000	18 977	15 000	18 879
4611	Fastighets el (beräk. 32k kwh á 4kr/kwh)	128 000	100 000	71 620	65 000	60 135
4623	Fjärrvärme (avvaktar avstämning Klöver)	240 000	240 000	208 586	200 000	221 918
4630	Vatten	55 000	55 000	51 274	55 000	58 673
4640	Sophämtning, ev. container mm	45 000	45 000	46 479	44 000	46 926
4711	Försäkring	27 500	27 500	26 312	25 000	22 736
4760	TV avgifter	25 000	25 000	25 245	24 000	24 917
4800	Fastighetsavgift	50 000	50 000	46 884	20 000	46 052
5190	Övriga fastighetskostnader	15 000	15 000	18 969	8 000	6 367
5460	Förbrukningsmaterial	500	500	1 813	500	375
6110	Kontorsmaterial	400	400	462	400	0
6211	Fast telefoni	6 000	6 000	5 684	4 600	5 123
6250	Porto	500	500	24	500	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	3 000	3 000	0	3 000	875
6490	Registreringsavgift Bolagsverket	1 000	1 000	700	1 000	1 000
6520	Tryckning, kopiering	2 000	2 000	1 053	2 000	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	1 000	1 000	1 000	1 000	0
Summa driftskostnader		691 900	687 900	597 082	541 000	513 975
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	1 895	2 000	1 891
8423	Kostnadsräntor	0	0	234	0	222
Summa bank-, och räntekostnader		3 000	3 000	2 129	2 000	2 113
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		204 117	103 201	195 225	243 243	-156 802

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2023	2022	2021	2021	2020
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
7821	Avskrivning byggnader	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
	Samlade avskrivningar	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	135 000	0	0		0
	Summa underhållsfond	135 000	0	0	0	0
Summa överskott/underskott		-170 883	-136 799	-44 775	3 243	-396 802
Summa kostnader		1 068 517	943 753	956 993	929 743	786 727

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

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

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

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

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reparationer

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.

Styrelsen beslutar om höjda avgifter om 10% för verksamhetsåret 2023

Budgeten antagen vid styrelsemöte den

.....



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

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

ÄGARE

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

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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



HUR FUNGERAR EKONOMIN

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

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

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

FÖRSÄKRINGAR

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

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

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

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

OM NÅGON INTE KAN BETALA

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

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

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

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

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





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvalting.se