

ÅRSREDOVISNING

2023

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 2023

Styrelsen för Brf Koljan i Kalmar får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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	Kassaflödesanalys
s. 13-14	Noter
s. 15	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf 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	2025
Anders Lindgren	2025
Maj-Britt Aronsson	2024
Marie Roback	2025
Tomas Gill	2024
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gisela Carlsson	2024
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mia Alnerud, ordinarie	2024
Berit Josefsson, suppleant	2024
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Nilsson	2024
Nils-Erik Josefsson	2024

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-03-30



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 2023 1st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2022, 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 1 589 kr/lgh för 2023. 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 LW-Fastigheter
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 LW-fastigheter 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 33 434kr

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 0kr

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör för verksamhetsåret ett negativt resultat om -52 187kr.

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 2024 finns en avgiftsförändring om +5%. Budget visar med det ett negativt resultat om -60 056 kr, vilket kan förklaras av avskrivningar om 240 000kr samt avsättning till yttre fond med 135 000kr.

Det likviditetsmässiga resultatet beräknas för 2024 bli ca 315 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.

Föreningen har under året investerat i 200 solcellsandelar i Kalmar Energis solcellspark i Johansfors till en kostnad av 210 000 SEK. Anläggningen kom inte igång förrän sent under hösten och effekterna har i detta bokslut inte varit så stora.

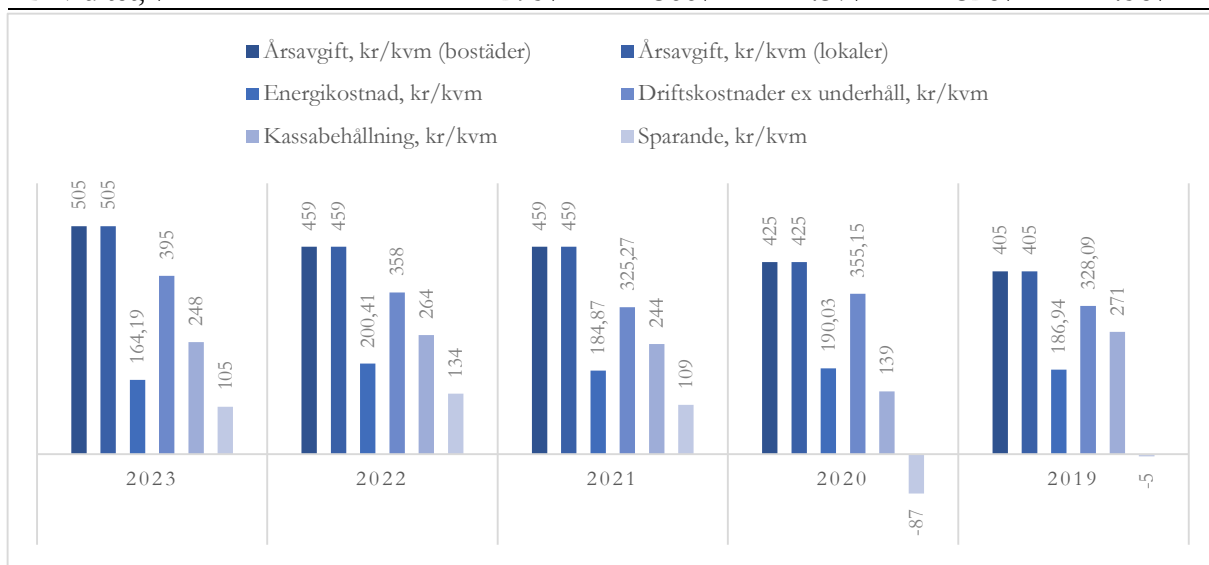
Elstöd har sökts och beviljats med 22 308 SEK

Fastighetsbolaget Klöverhagen har under året sålts till LW-Fastigheter.



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 086 068	967 794	956 993	786 727	757 554
Årsavgift, kr/kvm (bostäder)	505	459	459	425	405
Årsavgift, kr/kvm (lokaler)	505	459	459	425	405
Årsavgift, % andel av nettoomsätt.	83	83	83	83	83
Uppvärmning, kr/kvm	97,26	123,85	116,33	123,77	101,96
Elförbrukning, kr/kvm	38,88	46,8	39,94	33,54	43,12
Vatten, kr/kvm	28,05	29,76	28,6	32,72	41,87
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>164,19</i>	<i>200,41</i>	<i>184,87</i>	<i>190,03</i>	<i>186,94</i>
Sophantering, kr/kvm	29,93	25,92	25,92	26,17	25,16
Räntekostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Drift. ex underhåll, kr/kvm	395	358	325	355	328
Taxeringsvärde, kr/kvm	22 634	22 634	19 745	19 745	19 745
Behållning yttre fond, kr/kvm	381	349	273	313	296
Avskrivning, kr/kvm	134	134	134	134	134
Årets resultat, kr	-52 187	-240 892	-44 774	-396 802	-249 549
Årets likviditetsöverskott	187 813	-892	195 226	-156 802	-9 549
Total låneskuld, kr	0	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Nettoskuldsättning, kr/kvm	-248	0	0	0	0
Räntekänslighet, kr/kvm	0	0	0	0	0
Kassabehållning, kr/kvm	248	264	244	139	271
Sparande, kr/kvm	105	-0,5	109	-87	-5
Balansomslutning, kr	37 734 617	37 736 034	37 941 700	37 954 969	38 364 529
Soliditet, %	99%	100%	100%	100%	100%
Likviditet, %	295%	366%	437%	328%	458%



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	624 919	-1 931 831	-240 892
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		135 000	-135 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-77 278	77 278	
Balanseras i ny räkning			-240 892	240 892
Årets resultat, kr				-52 187
Belopp vid årets utgång	39 114 000	682 641	-2 230 445	-52 187

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-2 230 445 kr
Årets resultat	-52 187 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-135 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-2 417 632 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-2 417 632 kr
-------------------------	---------------

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

Resultaträkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	1 086 068	967 794
Övriga rörelseintäkter		22 308	0
Summa rörelseintäkter		1 108 376	967 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-708 483	-641 981
Planerat underhåll		0	-77 278
Löpande reparationer		-33 434	-25 707
Övriga kostnader	3	-134 249	-128 029
Personalkostnader		0	0
Fastighetsavgift/skatt		-51 564	-95 564*
Avskrivningar	4	-240 000	-240 000
Summa rörelsekostnader		-1 167 730	-1 208 559
Rörelseresultat		-59 354	-240 765
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 167	106
Räntekostnader		0	0
Summa finansiella poster		7 167	106
Resultat efter finansiella poster		-52 187	-240 659
Resultat före skatt		-52 187	-240 659
Årets resultat		-52 187	-240 659

*Korrigerig av tidigare års skatt

Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		37 084 000	37 114 000
Inventarier		0	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		37 084 000	37 114 000
Summa anläggningstillgångar		37 084 000	37 114 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		37	37
Kundfordringar		24 020	24 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 890	125 497
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		160 947	149 554
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		489 670	472 480
<i>Summa kassa och bank</i>		489 670	472 480
Summa omsättningstillgångar		650 617	622 034
SUMMA TILLGÅNGAR		37 734 617	37 736 034

Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 114 000	39 114 000
Fond för yttre underhåll		682 641	624 919
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 796 641	39 738 919
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 230 446	-1 931 831
Årets resultat		-52 187	-240 892
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 282 633	-2 172 723
Summa eget kapital		37 514 008	37 566 196
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		0	0
Leverantörsskulder		81 774	78 857
Förskottsbetalade avgifter		100 080	67 656
Skatteskulder		38 755	23 325
Summa kortfristiga skulder		220 609	169 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 734 617	37 736 034

Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat -59 354

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 240 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten 180 646

Erhållen ränta 7 167

Erlagd ränta 0

7 167

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 187 813

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar -11 393

Förändring av rörelseskulder 50 771

Kassaflöde från den löpande verksamheten 227 191

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 210 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten 210 000

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0

Årets kassaflöde 17 191

Likvida medel vid årets början 472 480

Likvida medel vid årets slut 489 671

Noter

Redovisningsprinciper BFNAR 2016:10

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

	2023	2022
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter, bostäder (BRF)	759 816	690 742
Årsavgifter, lokaler (BRF)	146 002	132 729
Årsavgifter, garage	96 000	96 000
Årsavgifter, förråd	6 000	5 250
Nyttjande av WC och dusch	3 960	3 960
Uthyrningsrum	20 100	15 000
Övriga intäkter	24 020	24 020
TV-avgifter	30 240	0
Försäljning el, solcellsandelar	-172	0
Öres- och kronutjämning	2	-7
Kravavgifter	100	100
Summa	1 086 068	967 794

Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-69 718	-80 012
Fastighetsförsäkring	-29 369	-22 602
Fjärrvärme	-174 396	-222 071
Förvaltning, administrativ	-26 156	-24 996
Förvaltning, teknisk förvaltning	-95 337	-80 012
Hissen	-72 343	-52 990
Hissbesiktning	-5 796	-2 851
Möteskostnader	-9 768	0
Skötsel av ventilationsanläggning	-18 913	-22 840
OVK	-44 175	0
Snöröjning	-2 000	-875
Sophantering	-53 671	-46 478
TV-avgifter	-56 554	-25 994
Vatten och avlopp	-50 287	-53 352
Summa	-708 483	-635 073

Not. 3 Övriga kostnader

Bankkostnader	-2 346	-2 668
Bolagsverket	-800	0
Förbrukningsmaterial	-1 375	-1 250
Konsultarvode		
Kopieringskostnader	-1 719	-1 719
Kreditupplysningar	0	-175
Fast telefoni	-5 052	-6 648
Hyra för garage	-96 000	-96 000
Lämnade bidrag och gåvor	0	-1 000
Övriga fastighetskostnader	-26 957	-16 294
Kostnader ombokade, föregående år	0	-2 275
Summa	-134 249	-128 029

Not. 4 Materiella anläggningstillgångar

Mark	10 170 000	10 170 000
Anskaffningsvärde Byggnader	28 944 000	28 944 000
Ackumulerade avskrivningar	-2 000 000	-1 760 000
Årets avskrivning	-240 000	-240 000
Solcellsanläggning, andel	210 000	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Summa	37 084 000	37 114 000

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KOLJAN I KALMAR

Kalmar 2024-02-14



Jan Wolf
Ordförande



Anders Lindgren



Marie Roback



Tomas Gill



Maj-Britt Aronsson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2024-



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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2024-



Mia Alerud

Av föreningen utsedd revisor

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12	2022 1/1-31/12	2021 1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	818 280	779 314	690 742	708 467	690 742
3013	Årsavgifter lokaler	142 204	142 204	132 729	129 276	132 729
3015	Hysesintäkt, garage	96 000	96 000	96 000	96 000	72 000
3016	Hysesintäkt, förråd	3 000	3 000	5 250	0	3 250
3250	Uthyrningsrum	10 000	10 000	15 000	6 000	15 950
3212	Tillgång till WC och dusch	4 000	4 000	3 960	4 000	3 960
3590	Övriga intäkter	10 000	10 000	24 020	10	38 270
	Utdebitering fastighetsskatt Marulken	24 000	24 000	0	0	0
3540	Påminnelseavgift	0	0	100	0	100
3740	Öres och kronutjämning	0	0	-7	0	-8
8310	Ränteintäkter	0	0	106	0	0
Summa intäkter		1 107 484	1 068 518	967 900	943 753	956 993

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4130	Sotning	0	0	0	0	0
4141	OVK	0	0	0	0	0
4142	Hissbesiktning	3 000	3 000	2 851	3 000	5 344
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		3 000	3 000	2 851	3 000	5 344
4110	Fastighetsskötsel	81 000	81 000	80 013	81 000	80 974
4111	Skötsel av ventilationsanläggning	25 000	25 000	22 840	18 152	24 102
4781	Förvaltning	26 000	25 000	24 996	22 000	21 492
5164	Snöröjning	5 000	5 000	875	5 000	2 813
6061	UC, kreditupplysning	500	500	175	500	175
Summa förvaltning och skötsel		137 500	136 500	128 899	126 652	129 556
4301	Löpande reparationer	30 000	30 000	25 707	20 000	27 657
4501	Planerat underhåll	0	0	77 278	0	0
4550	Underhåll av huskropp utvändigt	0	0	0	0	0
Summa underhåll och reparationer		30 000	30 000	102 985	20 000	27 657
5012	Kostnad, garage	96 000	72 000	96 000	96 000	72 000
4246	Hiss	20 000	20 000	52 990	20 000	18 977
4611	Fastighets el (beräk. 32k kwh á 4kr/kwh)	90 000	128 000	86 920	100 000	71 620
4623	Fjärrvärme (avvaktar avstämning Klöver)	255 382	240 000	222 071	240 000	208 586
4630	Vatten	60 000	55 000	53 352	55 000	51 274
4640	Sophämtning, ev. container mm	47 000	45 000	46 478	45 000	46 479
4711	Försäkring	27 500	27 500	22 602	27 500	26 312
4760	TV avgifter	26 000	25 000	25 994	25 000	25 245
4800	Fastighetsavgift	50 000	50 000	48 200	50 000	46 884
4810	Korrigerig tidigare års skatt	0	0	47 364	0	0
5190	Övriga fastighetskostnader	15 000	15 000	16 294	15 000	18 969
5460	Förbrukningsmaterial	500	500	1 250	500	1 813
6110	Kontorsmaterial	400	400	0	400	462
6211	Fast telefoni	7 000	6 000	6 648	6 000	5 684
6250	Porto	500	500	0	500	24
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	3 000	3 000	0	3 000	0
6490	Registreringsavgift Bolagsverket	1 000	1 000	0	1 000	700
6520	Tryckning, kopiering	2 000	2 000	1 719	2 000	1 053
6993	Lämnade bidrag och gåvor	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
6994	Kostnader tidigare år, ej omförda på rätt år	0	0	2 275	0	0
Summa driftskostnader		702 282	691 900	731 157	687 900	597 082
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 668	3 000	1 895
8423	Kostnadsräntor	0	0	233	0	234
Summa bank-, och räntekostnader		3 000	3 000	2 901	3 000	2 129
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		231 702	204 118	-892	103 201	195 225

	Budget		Utfall		
	2024	2023	2022	2022	
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto Kontotext	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	135 000	0	0	0
Summa underhållsfond	135 000	135 000	0	0	0
Summa överskott/underskott	-143 298	-170 882	-240 892	-136 799	-44 775
Summa kostnader	1 107 484	1 068 518	967 900	943 753	956 993

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 reoperationsfond

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.

Budgeten antagen vid styrelsemöte den

.....



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

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

MEDLEMSKAP

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

ÄGARE

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

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

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

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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



HUR FUNGERAR EKONOMIN

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

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

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

FÖRSÄKRINGAR

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

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

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

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

OM NÅGON INTE KAN BETALA

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

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

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

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

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

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

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





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se