

ÅRSREDOVISNING

2023

Bostadsrättsföreningen

Kajan 13

769622-3010

DAGORDNING, ENLIGT STADGARNA 15§

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens roll 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. Frågan om arvoden åt styrelse 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 Kajan 13 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 Kajan 13 stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-09

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-06-07

Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-08

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Eric Friberg, ordförande	2024
Carola Johansson	2025
Leif Eriksson	2025
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Hagelin	2024
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2024

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening, alternativt en ledamot i gemenskap med extern firmatecknare.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-29



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 Kajan 13, med adress Linnégatan 14 A-D samt Fabriksgatan 17, 392 34 Kalmar

Föreningens fastighet förvärvades genom köp av Byggnadsfirma Claesson och Anderzén HB.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	1 st	
2 rok	3 st	
3 rok	7 st	
4 rok	3 st	
5 rok	2 st	
Totalt:	16 st	1 440 kvm

Samtliga lägenheter är numera upplåtna med bostadsrätt. Sista hyreslägenheten såldes under 2019.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023 2st överlåtelse av bostadsrätt skett. Under 2022 skedde 1st överlåtelse.

TAXERINGSPH INFORMATION

Årets taxeringsvärde	24 400 000 kr
Varav markvärde	9 200 000 kr
Varav värde, bostäder	15 200 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 589 kr/lgh för 2023



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Sköts av styrelsen
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Sköts av styrelsen

Enligt stämmobeslut har styrelsen 19 500 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2020
Energideklaration	2023

HISTORIK:

Fönsterbyte/renovering	2019-2020
Genomgång eldstäder	2020

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	11 389 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
--------------------	------

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör för verksamhetsåret ett negativt resultat om -83 567kr.

Föreningen gör avskrivningar om 200 000kr, och sätter av 95 000 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.

Föreningen amorterar 135 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

I budget för 2023 gjordes en avgiftsförändring om +14%, för att säkra upp utgifter såsom ökade räntor och elkostnader. Föreningen har under 2023 satt om största delen av sin belåning, men har valt långa bindningstider för att säkra utgifterna över tid.

Inför 2024 är det beslutat om oförändrade avgifter.

Det likviditetsmässiga resultatet beräknas för 2024 bli ca 160 930kr. Föreningen budgeterar dock ett underskott efter avskrivning och avsättning till fond på -134 070kr. Föreningen är stabil och har genom upplåtelser byggt upp en 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.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2027-09-10	4,29%	2 860 000 kr	100 000
Stadshypotek	2025-06-30	1,34%	1 750 000 kr	35 000
			4 610 000 kr	135 000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång 2,82%

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 4 475 000 kr

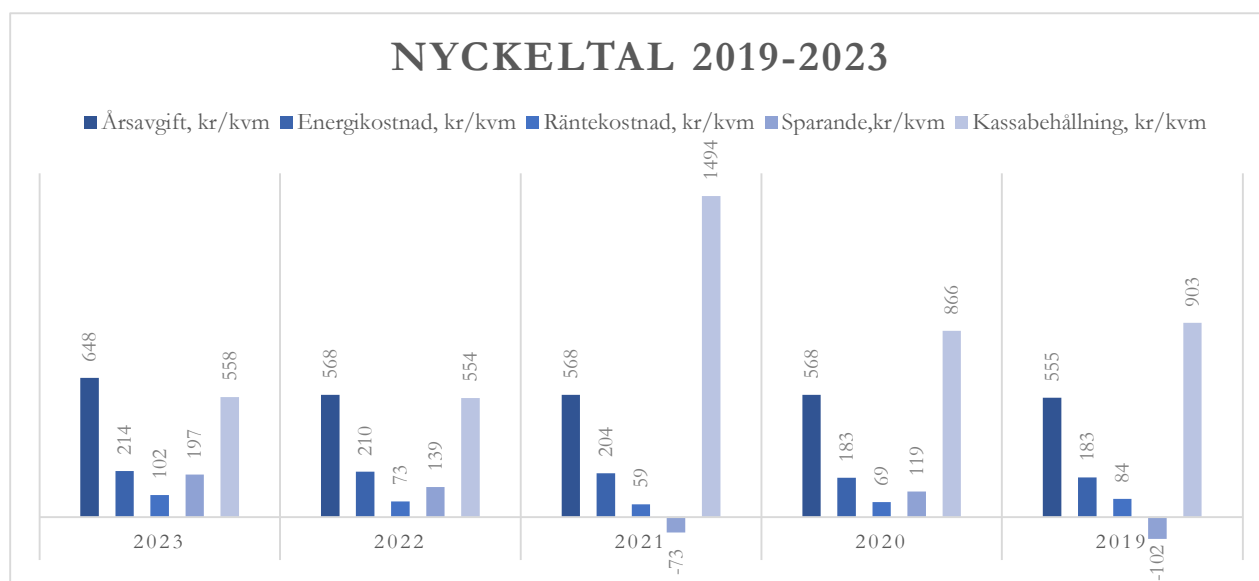
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 135 000 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	932 425	817 681	817 680	817 980	803 243
Ränteintäkter, kr/kvm	12	0	0	0	0
Årsavgift, kr/kvm	648	568	568	568	555
Årsavgift, % andel av nettoomsätt.	100	100	100	100	100
Uppvärmning, kr/kvm	128	130	141	131	132
Elförbrukning, kr/kvm	22	31	21	15	17
Vatten, kr/kvm	63	49	42	37	34
Energikostnad, kr/kvm	214	210	204	183	183
Sophantering, kr/kvm	18	21	21	20	20
Räntekostnad, kr/kvm	102	73	59	69	84
Drift ex underhåll, kr/kvm	285	272	265	250	246
Taxeringsvärde, kr/kvm	16 944	16 944	15 833	15 833	15 833
Behållning yttre fond, kr/kvm	-2 765	-2 831	-2 693	-2 725	-2 599
Avskrivning, kr/kvm	139	139	139	139	139
Årets resultat, kr	83 567	-17 903	-304 518	-28 653	-346 708
Årets likviditetsöverskott, kr	283 567	182 097	-104 518	171 347	-146 708
Total låneskuld, kr	4 610 000	5 201 250	5 336 250	5 471 250	6 606 250
Skuldsättning, kr/kvm	3 201	3 612	3 706	3 799	4 588
Nettoskuldsättning, kr/kvm	2 643	3 199	2 802	2 934	3 094
Räntekänslighet, %	5%	6%	7%	7%	8%
Kassabehållning, kr/kvm	558	413	903	866	1 494
Sparande, kr/kvm	197	126	-73	119	-102
Balansomslutning, kr	22 964 068	22 954 895	23 866 098	24 003 574	25 108 476
Likviditet, %	248%	199%	33%	956%	1391%

NYCKELTAL 2019-2023



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	23 431 083	-4 076 962	-1 256 738	-17 903
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		95 000	-95 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			-17 903	17 903
Årets resultat, kr				83 567
Belopp vid årets utgång	23 431 083	-3 981 962	-1 369 641	83 567

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-1 369 641 kr
Årets resultat	83 567 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-95 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-1 381 074 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-1 381 074 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		932 425	817 681
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		932 425	817 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-410 408	-391 969
Planerat underhåll		0	0
Löpande reparationer		-11 389	-51 219
Övriga kostnader	2	-13 600	-7 667
Personalkostnader	3	-58 735	-56 764
Fastighetsavgift/skatt		-24 462	-23 344
Avskrivningar	4	-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-718 594	-730 963
Rörelseresultat		213 831	86 718
Finansiella poster			
Ränteintäkter		16 720	-35
Räntekostnader		-146 984	-104 586
Summa finansiella poster		-130 264	-104 621
Resultat efter finansiella poster		83 567	-17 903
Resultat före skatt		83 567	-17 903
Årets resultat		83 567	-17 903

Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		22 156 513	22 356 513
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		22 156 513	22 356 513
Summa anläggningstillgångar		22 156 513	22 356 513
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 658	3 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 658	3 658
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		803 897	594 724
<i>Summa kassa och bank</i>		803 897	594 724
Summa omsättningstillgångar		807 555	598 382
SUMMA TILLGÅNGAR		22 964 068	22 954 895

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		23 431 083	23 431 083
Fond för yttre underhåll		-3 981 962	-4 076 962
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 449 121	19 354 121
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 369 641	-1 256 738
Årets resultat		83 567	-17 903
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 286 074	-1 274 641
Summa eget kapital		18 163 047	18 079 480
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		4 475 000	4 575 000
Summa långfristiga skulder		4 475 000	4 575 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		135 000	135 000
Leverantörsskulder		56 916	22 178
Förskottsbetalad avgifter		63 955	65 290
Skatteskulder		24 058	24 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 092	53 889
Summa kortfristiga skulder		326 021	300 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 964 068	22 954 895

Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	213 831
-----------------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	200 000
---------------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	413 831
---	----------------

Erhållen ränta	16 720
----------------	--------

Erlagd ränta	-146 984
--------------	----------

	-130 264
--	----------

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	283 567
---	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	0
---------------------------------	---

Förändring av rörelseskulder	60 606
------------------------------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	344 173
---	----------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
---	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
---	----------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
--------------	---

Amortering av lån	135 000
-------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	135 000
--	----------------

Årets kassaflöde	209 173
------------------	---------

Likvida medel vid årets början	594 724
--------------------------------	---------

Likvida medel vid årets slut	803 897
-------------------------------------	----------------

Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

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

	2023	2022
Not. 1 Driftskostnader		
Fastighetsel	-32 278	-45 037
Fastighetsförsäkring	-25 873	-20 119
Fjärrvärme	-184 634	-186 943
Förvaltning, administrativ	-33 295	-31 992
Möteskostnader	-3 524	-4 633
Energideklaration	-9 687	0
Revision	-3 750	-2 625
Sophantering	-26 551	-30 066
Vatten och avlopp	-90 816	-70 554
Summa	-410 408	-391 969

Not. 2 Övriga kostnader		
Bankkostnader	-1 737	-1 709
Bolagsverket	0	0
Förbrukningsmaterial	0	-320
Kontorsmaterial	-11	0
Kopieringskostnader	-1 562	-1 438
Kreditupplysningar	0	-350
Porto	-150	-156
Övriga fastighetskostnader	-10 140	-3 694
Summa	-13 600	-7 667

Not. 4 Löner och arvode		
<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-44 700	-43 200
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-44 700</i>	<i>-43 200</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-14 035	-13 564
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-58 735</i>	<i>-56 764</i>



Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Förvärv av fastigheten Kalmar Kajan 13	23 010 591	23 010 591
Bostadsrättsbildning	406 250	406 250
Lagfart	429 280	429 280
Arvode enligt ekonomisk plan	110 392	110 392
Återköpsgaranti lägenheter	370 500	370 500
Ackumulerade avskrivningar återköpsgaranti	-370 500	-370 500
Ackumulerade avskrivningar	-1 600 000	-1 400 000
Årets avskrivning	-200 000	-200 000
Summa	22 156 513	22 356 513

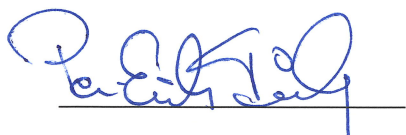
Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

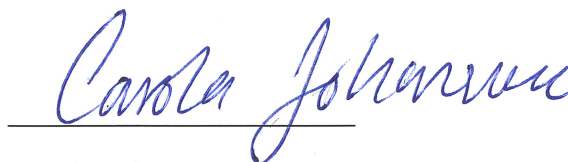
UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KAJAN 13

Kalmar 2024-04-24



Per-Erik Friberg
Ordförande



Carola Johansson

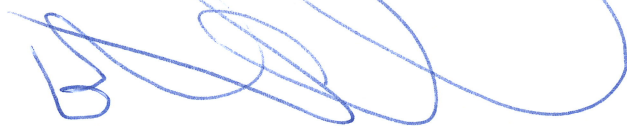


Leif Eriksson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2024-05-14

Lenhovda



Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF KAJAN 13, 769622-3010

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kajan 13 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 Kajan 13 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:

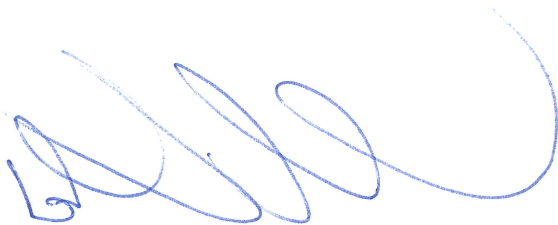
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner 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 disponerar, vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

	Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
			2024	2023	2022	2022	2021
			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	931 380	931 380	817 647	817 000	817 680
	3011	Hysesintäkter bostäder	0	0	0	0	0
	3590	Övriga intäkter	0	0	0	0	0
	3540	Påminnelseavgifter	0	0	0	0	0
	3740	Öres- och kronutjämning	0	0	34	0	0
	8301	Ränteintäkter	0	0	0	0	286
	8310	Ränteintäkter från omsättningstillg	0	0	673	0	0
	Summa intäkter		931 380	931 380	818 354	817 000	817 966

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK	30 000	30 000	0	30 000	0
4143	Energideklaration	0	20 000	0	20 000	0
4130	Sotning	0	10 000	0	10 000	0
Summa obligatoriska besiktningar		30 000	60 000	0	60 000	0
4110	Fastighetsskötsel	0	0	0	0	0
4120	Städ	0	0	0	0	0
4781	Förvaltning	34 000	32 000	31 992	32 000	27 492
5164	Snöröjning	5 000	5 000	0	5 000	0
6490	Registreringsavgift Bolagsverket	800	800	0	1 000	0
Summa skötsel och förvaltning		39 800	37 800	31 992	38 000	27 492
4301	Löpande reparationer	45 000	45 000	15 399	30 000	47 211
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	260 625
4550	Underhåll av huskropp	0	0	0	0	33 731
Summa reparationer och underhåll		45 000	45 000	15 399	30 000	341 567
4234	Tvättutrustning	15 000	5 000	35 820	5 000	1 050
4611	Fastighets el (3,5kr/kWh)	45 000	43 750	45 037	25 000	29 657
4623	Fjärrvärme	216 000	210 000	186 943	200 000	203 624
4630	Vatten	70 000	60 000	70 554	55 000	60 402
4640	Sophämtning, ev. container mm	30 000	30 000	30 066	30 000	29 753
4711	Försäkring	25 000	25 000	20 119	23 000	23 354
4800	Fastighetsavgift	23 500	23 500	23 344	23 500	22 864
4810	Korrigerig tidigare års skatt	0	0	0	0	19 237
5190	Övriga fastighetskostnader	10 000	10 000	3 694	10 000	10 342
5460	Förbrukningsmaterial	2 000	2 000	320	2 000	0
6061	Kreditupplysning UC	500	500	350	500	525
6110	Kontorsmaterial	100	100	0	100	200
6250	Porto	500	500	156	500	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader	8 000	8 000	4 633	8 000	5 118
6520	Tryckning, kopiering	2 000	2 000	1 438	2 000	1 375
Summa driftskostnader		447 600	420 350	422 473	384 600	407 501
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 709	2 000	1 729
8302	Värdeminskning korträntefond	0	0	708	0	0
8410	Räntor	145 000	150 000	104 586	84 000	84 806
Summa ränte-, och bankkostnader		147 000	152 000	107 003	86 000	86 535
6410	Styrelsearvode	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
6421	Revisionsarvode extern	3 000	3 000	2 625	2 500	2 625
7010	Löner, städ	25 000	25 000	25 200	25 000	25 200
7510	Arbetsgivaravgifter	15 050	15 050	13 564	13 511	13 564
Summa styrelse-, revisionarvode samt		61 050	61 050	59 389	59 011	59 389
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		160 930	155 180	182 097	159 389	-104 518

Amortering avgår från detta belopp om fn. 135 000kr/år

		Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024	2023	2022	2022	2021
		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	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Samlade avskrivningar		200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	95 000	95 000	0	95 000	0
Summa avsättning yttre fond		95 000	95 000	0	95 000	0
Överskott / Underskott		-134 070	-139 820	-17 903	-135 611	-304 518
Summa kostnader		931 380	931 380	818 354	817 000	817 966

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.



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