

ÅRSREDOVISNING

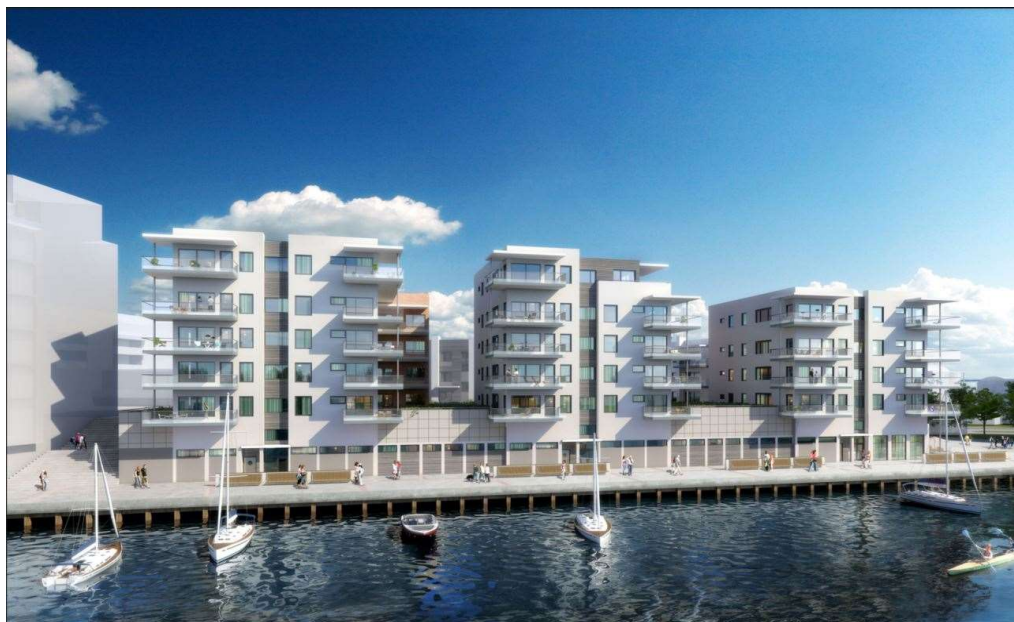


2023

Bostadsrättsföreningen

Riggen 1

769629-4672



PH Konsult & Förvaltning AB

Dagordning

Enligt stadgarna §15

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

[illegible]

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2023

Styrelsen för Brf Rikken 1 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. 2-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-16	Noter
s. 17	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 lokaler för uthyrning bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. §1, Brf Rikken 1's stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-28

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-05-15

Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-25

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

STYRELSE

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

Claes Forsgren, ordförande	2024
Carina Jarleng, sekreterare	2024
Helén Fredriksson, ekonomi	2024
Lotta Sundström, registeransvarig mm.	2024
Bo Beckeström, teknik	2024

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

Lars Andersson, ordinarie	2024
B. Danielsons Ekonomitjänst i Lenhovda, suppleant	2024

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

Jonatan Lindmark (avflyttad)	2024
Christer Karlsson	2024

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-08.

FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Kalmar.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Spantrutan 1 i Kalmar kommun

Utrustningskajen 9

Utrustningskajen 11

Utrustningskajen 13

Varvsgatan 13

Varvsgatan 15

392 51 Kalmar

Bostadsrättsföreningens hus stod klart för första inflyttning augusti 2017

LÄGENHETSFÖRDELNING

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

Lägenhetsfördelning enligt ekonomisk plan.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen innehar också 3st lokaler med hyresrätt, total yta 488 kvm

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023 7st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2022, 6st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Garage	80 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	38 st
Total tomtarea	4 612 kvm
Total BOA (bostadsarea)	5 618 kvm
Total lokalarea	488 kvm



TAXERINGSPINFORMATION

Årets taxeringsvärde	166 724 000 kr
Varav markvärde	36 024 000 kr
Varav byggnadsvärde	130 700 000 kr

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

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd)	Sköts av föreningen i egen regi
Fastighetsskötsel, inre	Sembush
Fastighetsskötsel, yttre	HSB
Hisservice	ALT Hiss AB
Besiktning hissar	G-ack AB
Kabel-TV och bredband	Telia
Fjärrvärme	Kalmar Energi
Elavtal	Jämtkraft / Kalmar energi from 2023-06-30
Service, dörrar med automatik	P-A Portteknik
Brandlarm	Avent

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Enligt stämmobeslut har styrelsen 2 pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

Utöver det har stämman beslutat om 1 000 kr till revisor.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2023-11
Energideklaration	2020
Radonmätning	-

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	77 686 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	162 689 kr
--------------------	------------

Styrelsens arbete med underhållsplanen färdigställs under våren 2024, vilken kommer kunna användas för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. En underhållsplan används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Under året har styrelsen gjort stora och mycket framgångsrika utredningar kring förbrukning och debitering av värme, vatten och ventilation gällande lokalerna.

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Resultaträkningen visar ett negativt resultat om -2 223 787kr. Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) är 683 443kr.

Föreningen gör avskrivningar om 2 248 230 kr, och sätter av 268 425 kr till yttre fond.

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

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

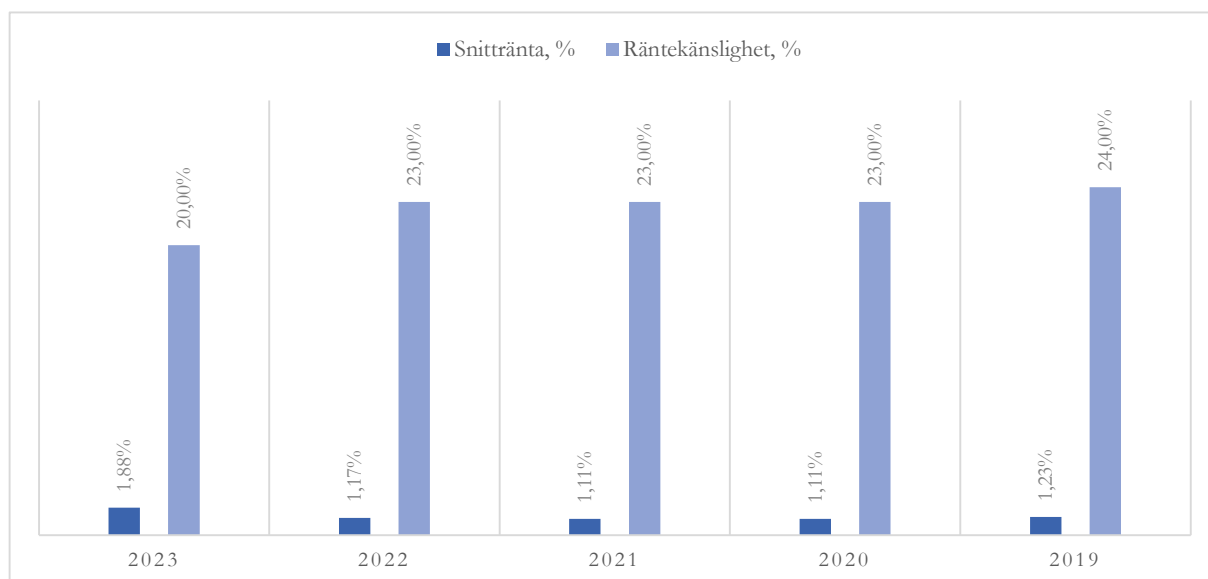
Även inför verksamhetsåret 2024 gör ökade räntekostnader att avgiftsförändring fordras, och styrelsen spikar avgiftsförändring från 2024-01-01 om +15%.



BELÅNING

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Nordea	2024-01-17	1,35%	12 145 000	400 000
Handelsbanken	2025-01-30	0,71%	14 045 000	0
Handelsbanken	2026-01-30	0,64%	14 045 000	0
Handelsbanken	2027-01-30	3,67%	14 045 000	0
Handelsbanken	2027-01-30	1,30%	14 045 000	0
Handelsbanken	2028-01-30	3,63%	14 045 000	0
			82 370 000	400 000

Långfristiga skulder (omsättning om två år eller mer) 70 225 000 kr
Kortfristiga skulder (omsättning och amortering nästa verksamhetsår) 12 145 000 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång 1,88%

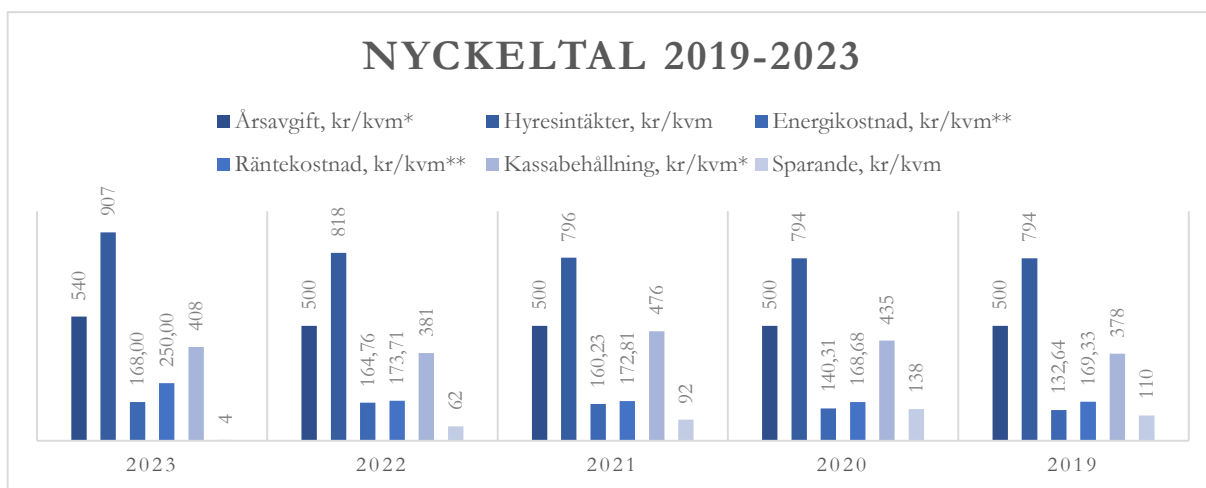


FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 959 529	3 577 236	3 623 912	3 592 948	3 474 094
Årsavgift, kr/kvm*	540	500	500	500	500
Årsavgift, % andel av netto.	77	79	78	79	77
Hysesintäkter, kr/kvm	907	818	796	794	794
Hysesintäkter, garage	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
Driftstillägg, hyreslokaler	303	226	335	172	90
Uppvärmning, kr/kvm**	82	86	89	91	82
Elkostnad, kr/kvm**	55	53	31	21	26
Vatten, kr/kvm**	31	26	27	28	24
Energikostnad, kr/kvm**	168	165	147	140	133
Sophantering, kr/kvm**	21	21	272	22	21
Räntekostnad, kr/kvm**	250	174	173	169	169
Drift ex underhåll, kr/kvm**	303	276	261	263	240
Taxeringsvärde, kr/kvm*	27 305	27 305	19 477	19 477	19 477
Behållning yttre fond, kr/kvm**	144	100	60	16	60
Avskrivning, kr/kvm**	368	368	368	368	368
Årets resultat, kr	-2 223 787	-1 745 133	-1 685 988	-1 403 128	-1 577 205
Årets likviditetsöverskott, kr	24 443	503 097	562 242	845 102	671 025
Total låneskuld, kr	82 370 000	82 770 000	83 170 000	83 570 000	83 970 000
Skuldsättning, kr/kvm**	13 490	13 556	13 621	13 687	13 752
Nettoskuldsättning, kr/kvm*	13 082	13 175	13 183	13 251	13 374
Räntekänslighet, %	20%	23%	23%	23%	24%
Kassabehållning, kr/kvm**	408	381	438	435	378
Sparande, kr/kvm	4	82	92	138	110
Balansomslutning, kr	288 559 980	291 391 920	293 214 138	295 140 724	297 050 476
Soliditet, %	71%	71%	71%	71%	71%
Likviditet, %	21%	173%	19%	402%	298%

* Jämförelsetal kr/kvm bostadsrättsarea

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



SPARANDE:

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

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

SKULDSÄTTNING:

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

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

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

RÄNTEKÄNSLIGHET:

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

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

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

ENERGIKOSTNAD:

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

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

DRIFTSKOSTNAD:

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

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

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

NETTOOMSÄTTNING

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

SOLIDITET:

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

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	215 827 700	611 562	-7 185 227	-1 745 133
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		268 426	-268 426	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			-1 745 133	1 745 133
Årets resultat, kr				-2 223 787
Belopp vid årets utgång	215 827 700	879 988	-9 198 786	-2 223 787

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-9 198 786 kr
Årets resultat	-2 223 787 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-268 425 kr
Ianspråktagande av yttre fond	162 689 kr
Summa	-11 528 309 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-11 528 309 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	3 959 529	3 577 236
Övriga rörelseintäkter		80 496	0
Summa rörelseintäkter		4 040 025	3 577 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 898 179	-1 686 473
Planerat underhåll		-162 689	0
Löpande reparationer		-77 686	-148 642
Övriga kostnader	3	-225 523	-30 400
Personalkostnader	4	-124 227	-113 062
Fastighetsavgift/skatt		-37 240	-39 260
Avskrivningar	5	-2 248 230	-2 248 230
Summa rörelsekostnader		-4 773 774	-4 266 067
Rörelseresultat		-733 749	-688 831
Finansiella poster			
Ränteintäkter		34 116	4 400
Räntekostnader		-1 524 154	-1 060 702
Summa finansiella poster		-1 490 038	-1 056 302
Resultat efter finansiella poster		-2 223 787	-1 745 133
Resultat före skatt		-2 223 787	-1 745 133
Årets resultat		-2 223 787	-1 745 133

Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		285 863 649	288 111 879
Laddboxar		0	659 000
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		285 863 649	288 770 879
Summa anläggningstillgångar		285 863 649	288 770 879
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	137 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		202 139	160 013
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		202 139	297 700
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 494 192	2 323 341
<i>Summa kassa och bank</i>		2 494 192	2 323 341
Summa omsättningstillgångar		2 696 331	2 621 041
SUMMA TILLGÅNGAR		288 559 980	291 391 920

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		215 827 700	215 827 700
Fond för yttre underhåll		879 988	611 562
<i>Summa bundet eget kapital</i>		216 707 688	216 439 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 198 786	-7 185 227
Årets resultat		-2 223 787	-1 745 133
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-11 422 573	-8 930 360
Summa eget kapital		205 285 115	207 508 902
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		70 225 000	82 370 000
Summa långfristiga skulder		70 225 000	82 370 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		12 145 000	400 000
Leverantörsskulder		173 517	459 900
Förskottsbetalade avgifter		316 717	274 001
Skatteskulder		39 260	39 260
Övriga skulder		31 326	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 045	339 857
Summa kortfristiga skulder		13 049 865	1 513 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		288 559 980	291 391 920

Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-733 749
Bidrag för laddinfrastruktur	335 288
Inbetalning medlemsinsatser, laddinfrastruktur	323 713
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	2 248 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 173 481

Erhållen ränta	34 116
Erlagd ränta	-1 524 154
	-1 490 038

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	683 443
---	----------------

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Förändring av rörelsefordringar	95 561
Förändring av rörelseskulder	-208 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	570 851

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000

Årets kassaflöde	170 851
Likvida medel vid årets början	2 323 341
Likvida medel vid årets slut	2 494 192

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	3 033 724	2 809 004
Hysesintäkter lokaler	442 730	399 384
Hysesintäkter garage och p-platser	9 000	9 000
Fastighetsskatt	39 260	29 445
Driftstillägg	148 098	110 505
Bredband	212 400	212 400
Påminnelseavgift	2 300	1 150
Övriga fakturerade kostnader	3 381	6 400
Öres och kronutjämning	-8	-52
El	37 206	0
Övriga intäkter / laddinfrastruktur	31 438	0
Summa	3 959 529	3 577 236

Not. 2 Driftskostnader		
Brand	-44 420	-19 099
Bredband	-218 242	-213 849
Fastighetsel	-373 201	-325 016
Fastighetsförsäkring	-68 183	-53 897
Fjärrvärme	-501 316	-525 225
Förvaltning, administrativ	-71 940	-69 554
Förvaltning, skötsel	-99 407	-105 588
Förvaltning, lokalvård	-66 532	-59 596
Hiss	-24 673	-14 105
Hissbesiktning	-4 813	-5 313
Möteskostnader	-16 052	-5 459
OVK	0	0
Revision	0	0
Snöröjning	-10 323	-8 502
Sophantering	-130 214	-125 480
Serviceavtal, ventilation	-31 000	0
Vatten och avlopp	-188 488	-155 790
Summa	-1 898 179	-1 686 473

Not. 3 Övriga kostnader

Bankkostnader	-5 440	-6 163
Bolagsverket	-800	0
Förbrukningsmaterial	-10 175	-2 133
Hemsida	-1 721	-1 696
Konsultarvode	-157 664	-7 219
Kontorsmaterial	-177	-1 726
Kopieringskostnader	-3 012	-2 612
Kreditupplysningar	-1 225	-1 750
Lämnade bidrag och gåvor	-1 172	0
Telefoni	-8 125	-8 835
Porto	-1 065	-988
Omförda kostnader från tidigare år	0	39 628
Övriga fastighetskostnader	-34 947	-36 906
Summa	-225 523	-30 400

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-105 350	-97 624
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-105 350</i>	<i>-97 624</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-18 877	-15 438
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-124 227</i>	<i>-113 062</i>

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Ingående anskaffningsvärden	249 044 630	249 044 630
Utgående anskaffningsvärden	249 044 630	249 044 630
Ingående avskrivningar	-11 836 321	-9 588 091
<i>Förändring av avskrivningar</i>		
Årets avskrivning	-2 248 230	-2 248 230
Utgående avskrivningar	-14 084 551	-11 836 321
Ingående uppskrivningar	0	659 000
Utgående uppskrivningar	0	659 000
Ingående nedskrivningar	50 903 570	50 903 570
Utgående nedskrivningar	50 903 570	50 903 570
Summa	285 863 649	288 770 879

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	84 270 000	84 270 000
Summa ställda säkerheter	84 270 000	84 270 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF RIGGEN 1

Kalmar 2024-


Claes Forsgren
Ordförande


Carina Jarleng
Sekreterare


Helén Fredriksson


Lotta Sundström


Bo Beckeström

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2024- 03-20


Lars Andersson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rikken 1, 769629-4672.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Rikken 1 för år 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.

Revisorernas ansvar:

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

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

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

Uttalande:

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



Lars Andersson
Av föreningen utsedd revisor



	Budget		Utfall		Utfall
	2024	2023	2022	2021	
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto Kontotext	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3000 Periodiserade intäkter drift	0	0	-79 579	0	0
3001 Periodiserade intäkter fastighetsskatt	0	0	-9 815	0	0
3012 Hyresintäkter, lokaler momspliktiga	434 500	413 700	399 384	388 467	387 394
3020 Årsavgifter	3 488 783	3 033 724	2 809 004	2 809 004	2 808 949
3219 Tele, TV och bredband	212 500	212 500	212 400	212 400	212 400
3015 Garage, MC-plats	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
Garage, Varvsholmen Fastighets AB	15 200	5 500	0	0	0
3019 Tillägg, drift	200 000	200 000	190 084	163 578	84 035
3016 Tillägg, fastighetsskatt	40 000	40 000	39 260	39 260	39 260
3120 El, laddboxar	60 000	0	0	0	0
3590 Övriga fakturerade kostnader	0	0	6 400	956	800
3740 Öres- och kronutjämning	0	0	-52	0	0
3990 Övriga ersättningar	0	0	0	-53	49 810
3540 Påminnelseavgift	0	0	1 150	1 300	1 300
8310 Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0	0	4 400	0	0
Summa intäkter	4 459 983	3 914 424	3 581 636	3 623 912	3 592 948
Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141 OVK	0	0	0	28 750	0
4142 Hissbesiktning	5 000	5 000	5 313	4 438	4 906
4143 Energideklaration	0	0	0	5 938	11 640
Summa obligatoriska besiktningar	5 000	5 000	5 313	39 126	16 546
4110 Fastighetsskötsel	110 000	100 000	105 588	99 398	104 004
4120 Städ	65 000	65 000	59 596	64 683	60 434
4781 Ekonomisk förvaltning	71 000	67 000	69 554	65 628	65 628
5193 Trädgård och yttre miljö	2 000	2 000	0	0	0
Summa förvaltning och skötsel	248 000	234 000	234 738	229 709	230 066
4246 Hiss	5 000	5 000	14 105	0	0
4248 Brandlarm	20 000	15 000	19 099	14 021	12 896
4301 Löpande reparationer	25 000	10 000	88 883	154 733	9 570
4303 Tillsyndavtal ventilation	31 000	0	0	0	0
4302 Reparationskostnader ventilation	0	0	27 052	0	0
4370 Reparation av garage	5 000	5 000	32 707	4 179	1 235
4501 Planerat underhåll	0	0	0	21 625	0
4611 Fastighetsel	250 000	250 000	325 016	188 129	117 206
4623 Fjärrvärme (15%)	604 009	575 000	525 225	545 817	512 747
4630 Vatten och avlopp	180 000	180 000	155 790	166 246	158 310
4640 Sophämtning, ev. container mm	135 000	135 000	125 480	132 734	125 692
4711 Försäkring	65 000	68 000	53 897	62 300	53 659
4761 Bredband	200 000	190 000	213 849	186 997	238 144
4800 Fastighetsskatt	40 000	40 000	39 260	39 260	39 260
5164 Snöröjning	30 000	30 000	8 502	27 748	11 072
5190 Övriga fastighetskostnader	35 000	25 000	36 906	29 048	50 213
5460 Förbrukningsmaterial	2 000	2 000	2 133	3 459	115
5901 Hemsida	1 500	1 500	1 696	1 496	1 337
6061 Kreditupplysning	2 000	1 000	1 750	1 225	875
6110 Kontorsmaterial	1 000	1 000	1 726	1 849	1 026
6220 Telefoni	10 000	10 000	8 835	9 217	9 214
6250 Porto	1 500	1 500	988	2 604	2 321
6450 Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	2 000	2 000	5 459	0	0
6490 Registreringsavgift	800	800	0	0	1 000
6520 Tryckning, kopiering	2 500	2 500	2 612	2 353	2 520
6550 Konsultarvode	5 000	5 000	7 219	0	28 538
6993 Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	0	279
6994 Kostnader tidigare år, ej omförda på rät	0	0	-39 628	0	0
Summa driftskostnader	1 653 809	1 555 800	1 658 561	1 595 040	1 377 229

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Utfall	Utfall
		2024	2023	2022	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
6410	Styrelsearvode	107 000	75 000	96 624	74 900	74 000
6420	Revisionsarvode	1 000	1 000	1 000	1 000	2 000
7510	Arbetsgivaravgifter	26 750	12 000	15 438	11 991	12 531
Summa löner och arvoden		134 750	88 000	113 062	87 891	88 531
8410	Räntor	2 000 000	1 600 000	1 059 754	1 054 845	1 029 624
6570	Bankkostnader	2 000	2 000	6 163	3 240	5 486
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgifter	300	300	948	333	364
Summa räntor och liknande poster		2 002 300	1 602 300	1 066 865	1 058 418	1 035 474
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		416 124	429 324	503 097	613 728	845 102
<i>Från detta belopp avgår amortering om 400 000 kr/år</i>						
7821	Avskrivning byggnad (avskr.tid 125 år)	2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230
Summa avskrivningar		2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230	2 248 230
8860	Avsättning föreningens yttre rep.fond	268 425	268 425	0	0	0
Summa yttre fond		268 425	268 425	0	0	0
Överskott/underskott		-2 100 531	-2 087 331	-1 745 133	-1 634 502	-1 403 128
Summa kostnader		4 459 983	3 914 424	3 581 636	3 623 912	3 592 948

Angående konto 4800, fastighetsskatt/fastighetsavgift

För nybyggda flerbostadshus utgår i skrivande stund ingen fastighetsavgift under de första 15 åren. Därefter är maxbeloppet för närvarande 1 315kr/lägenhet och år. Däremot betalar föreningen fastighetsskatt för lokaler, 1,0% av taxeringsvärdet för lokalerna. Detta uppgår fn. till ca 3 900 000kr, vilket ger en årlig skatt på 39 000kr/år.

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

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

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att byggnaderna skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod. För en bostadsrättsförening är maxtiden för avskrivning 125år, vilket tillämpas i Brf Riggen 1's ekonomiska redovisning

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

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre 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. Avsättningen motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet enligt den ekonomiska planen (89 475 000kr)



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