

ÅRSREDOVISNING

2024

Bostadsrättsföreningen

Nygatan 16 i Kalmar



DAGORDNING

Enligt stadgarna §15

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
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 revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande



ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Nygatan 16 i Kalmar får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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. 13-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

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



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Nygatan 16 i Kalmar's stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-24

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-03-08

Nuvarande stadgar registrerades 2021-02-24

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofia Lindberg, styrelseordförande	2025
Helena Marklund	2025
Alex Blazquez Sevilla	2025
Elsa Isgren	2025
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ylva Jacobsson	2025
Anne-Lie Löfblad	2025
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ekonomitjänst B. Danielson	2025

På grund av avflyttning har styrelsen konstituerat om sig under verksamhetsåret.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-03-18



STYRELSEN HAR ORDET 2024

Under året har styrelsen haft 12 styrelsemöten samt en föreningsstämma. Styrelsen hade också ett extra möte för beslut om avgiftssänkning med 10 % i december i samråd med förvaltare. Styrelsen har som incitament att genomföra ytterligare sänkning av avgift efter halvåret.

Bakgrunden till avgifts-sänkningen är att under föregående år genomfördes en större höjning av avgifterna med 25 % för att ta höjd för de ökade ränteutgifterna i och med att föreningens lån skrevs om i dec 2023. Nu ser föreningen att under de nästkommande två åren går vi mot en positiv trend med räntesänkningar på de lån som skrivs om vid årsskiftet 2024/2025 samt 2025/2026. På så sätt har vi möjlighet att genomföra en sänkning nu och tror att ytterligare en kan vara möjlig efter halvåret.

Föreningen har under året haft fyra gemensamma städdagar med god uppslutning. Två tillfällen under våren samt två tillfällen under hösten. På dessa dagar genomförs underhåll och förbättringar av gemensam innergård samt källare. Vi beskär buskar och träd, rensar rabatter och städar förråd och tvättstuga. Avslutningsvis fikar vi tillsammans.

Föreningen har en stark sammanhållning och gör mycket arbete i gemenskap, vilket upplevs positivt.

Föreningen bjöd på en sommarfest under försommaren där medlemmarna bjöds på mat och dryck.

Det årliga glöggminglet ägde rum i början av december. De medlemmar som vill samlas runt den nybyggda gemensamma grillplatsen för att grilla korv och dricka glögg. Var och en har med lite tilltugg.

Renovering av tvättstuga och torkrum skedde under hösten 2024. Färdigställande av torkrummet (målning golv) planeras under 2025.

Nya (dock tidsenliga) linoleummattor lades in i samtliga trapphus i september 2024.

Ny tvättmaskin installerades under hösten.

Föreningen sköter inte städningen av trapphusen. En extern firma städar trapphusen varje vecka under vinterhalvåret samt varannan vecka under sommarhalvåret.

Mycket underhåll har genomförts på fastigheten de senaste åren. Under de nästkommande åren ser vi inte ett så stort planerat behov av underhåll. Det som planeras är målning av ytterdörrar mot gata, port till innergård samt golv i torkrum.

Under en 10-15 årsperiod bör fasaden ses över.



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 Hackspetten 3, i Kalmar kommun
Nygatan 16A-C samt Stagneliusgatan 9, 392 34 Kalmar

Föreningens hus uppfördes 1926 (värdeår 1929)
Föreningen har grundats genom ombildning, vilken färdigställdes 2021 med överlämning till medlemmarna våren 2022. Ombildningen har genomförts av MG Property Invest AB.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok (37-44kvm)	2 st	
2 rok (51-76kvm)	9 st	
3 rok (77-100kvm)	6 st	
4 rok (89kvm)	1 st	
<u>5 rok (113 kvm)</u>	<u>1 st</u>	
Totalt:	19 st	1 348 kvm

18st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt
1st lägenhet är upplåten med hyresrätt

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 2st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2023 3st

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Total tomtarea	1 030 kvm
Total BOA (bostadsarea)	1 348 kvm
Övrig area (trapphus, källare & gårdshus)	680 kvm



TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde	40 400 000 kr
Varav markvärde	8 400 000 kr
Varav byggnader	32 000 000 kr

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	
Fastighetsskötsel (inre)	ISS
Fastighetsskötsel (yttre)	
Kabel-TV och bredband	Telenor
Fjärrvärme	Kalmar Energi
El	Kalmar Energi

Enligt stämmobeslut har styrelsen inget arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Energideklaration	2019
OVK	2019

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	20 180 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	166 888 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

Föreningens resultat för verksamhetsåret 2024 landar på ett negativt resultat om -597 377kr

Föreningen gör avskrivningar om 700 000kr, och sätter av 70 000kr till yttre fond.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske.

Föreningen amorterar fn. 44 620kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Vid låneomsättningar i december 2023 samt 2024 minskades amorteringen, för att istället bygga kassa och kunna göra reparationer och underhåll med det löpande kassaflödet.

För verksamhetsåret 2024 gjordes en större avgiftsförändring om +25%, vilket helt och hållet berodde på den ökade räntekostnaden.

Inför verksamhetsåret 2025 gjordes noggranna beräkningar för att landa in i en avgift som täcker utgifter och underhåll, men som ändå skulle kunna sänkas i takt med att räntorna också gått ner. Budgetarbetet landade i en avgiftssänkning på 10%

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 70 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 700 000kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 247 620kr. Budget visar en förlust om -522 380kr.

Den budgeterade 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.

BELÅNING:

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Nordea	2025-12-22	2,99%	8 499 140 kr	0 kr
Nordea	2025-12-30	2,99%	4 251 190 kr	0 kr
Nordea	2025-12-29	4,55%	4 247 950 kr	44 620 kr
			16 998 280 kr	44 620 kr

Genomsnittlig ränta vid årets utgång 3,51%

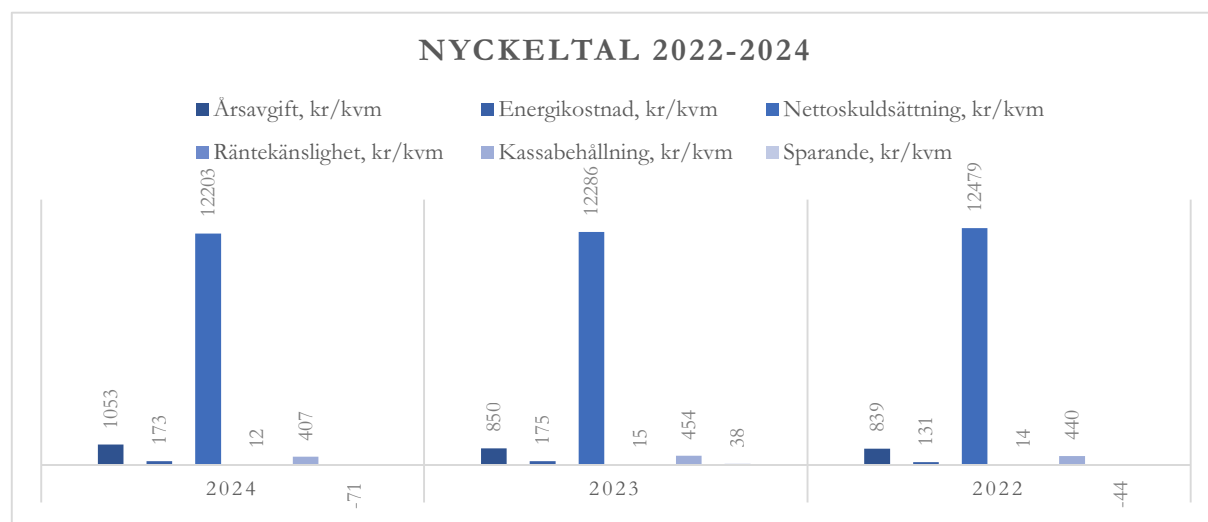
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 0 kr

Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa år) 16 998 280 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 419 349	1 145 455	1 201 213
Ränteintäkt, kr/kvm	7,28	0,52	0,00
Årsavgift, kr/kvm	1 053	850	839
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	100	100	94
Uppvärmning, kr/kvm	97	109	71
Elförbrukning, kr/kvm	20	21	21
Vatten, kr/kvm	56	44	39
Energikostnad, kr/kvm	173	175	131
Sophantering, kr/kvm	20	24	22
Räntekostnad, kr/kvm	564	397	207
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	267	250	222
Taxeringsvärde, kr/kvm	29 970	29 970	29 970
Behållning yttre fond, kr/kvm	104	52	0
Avskrivning, kr/kvm	519	519	519
Årets resultat, kr	-597 377	-451 887	-97 425
Årets likviditetsöverkott, kr	-95 168	50 876	-78 458
Total låneskuld, kr	16 998 280	17 173 520	17 414 475
Skuldsättning, kr/kvm	12 610	12 740	12 919
Nettoskuldsättning, kr/kvm	12 203	12 286	12 479
Räntekänslighet, %	12%	15%	14%
Kassabehållning, kr/kvm	407	454	440
Sparande, kr/kvm	-71	38	-44
Balansomslutning, kr	57 831 610	58 594	59 267 488
Soliditet, %	69%	69%	69%



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	41 023 200	70 000	-117 425	-451 841
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		70 000	-70 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			-451 841	451 841
Årets resultat, kr				-597 377
Belopp vid årets utgång	41 023 200	140 000	-639 266	-597 377

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-639 266 kr
Årets resultat	-597 377 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-70 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	166 888 kr
Summa	-1 139 755 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-1 139 755 kr
-------------------------	---------------

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



Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 419 349	1 145 955
Övriga rörelseintäkter		0	500
Summa rörelseintäkter		1 419 349	1 146 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-359 921	-337 017
Planerat underhåll		-166 888	0
Löpande reparationer		-20 180	-1 428
Övriga kostnader	2	-19 827	-25 286
Personalkostnader		0	0
Fastighetsavgift/skatt		0	0
Avskrivningar	3	-700 000	-700 000
Summa rörelsekostnader		-1 266 816	-1 063 731
Rörelseresultat		152 533	82 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 807	748
Räntekostnader		-759 717	-535 313
Summa finansiella poster		-749 910	-534 565
Resultat efter finansiella poster		-597 377	-451 841
Resultat före skatt		-597 377	-451 841
Årets resultat		-597 377	-451 841



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader och mark		57 323 695	57 974 400
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		57 323 695	57 974 400
Summa anläggningstillgångar		57 323 695	57 974 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-32 339
Övriga fordringar		8 414	8 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		8 414	-24 100
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		548 796	643 964
<i>Summa kassa och bank</i>		548 796	643 964
Summa omsättningstillgångar		557 210	619 864
SUMMA TILLGÅNGAR		57 880 905	58 594 264



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 023 200	41 023 200
Fond för yttre underhåll		140 000	70 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		41 163 200	41 093 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-639 266	-117 425
Årets resultat		-597 377	-451 841
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 236 643	-569 266
Summa eget kapital		39 926 557	40 523 934
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		0	4 247 950
Summa långfristiga skulder		0	4 247 950
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		16 998 280	12 925 570
Leverantörsskulder		21 287	8 212
Förskottsbetalade avgifter		0	0
Skatteskulder		0	0
Skulder till koncernföretag		827 200	827 200
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 581	61 398
Summa kortfristiga skulder		17 954 348	13 822 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 880 905	58 594 264



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	152 533	82 724
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	700 000	700 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	852 533	782 724
Erhållen ränta	9 807	748
Erlagd ränta	-759 717	-535 313
	-749 910	-534 565
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102 623	248 159
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-32 514	-8 193
Förändring av rörelseskulder	-291 222	51 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-221 113	291 831
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-49 295	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 295	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-175 240	240 955
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 240	240 955
Årets kassaflöde	-95 168	50 876
Likvida medel vid årets början	643 964	593 088
Likvida medel vid årets slut	548 796	643 964



Noter

Redovisningsprinciper BFNAR 2016:10

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

	2024	2023
Not. 1 Driftskostnader		
Förvaltning, fastighetsskötsel	-3 631	-9 324
Förvaltning, städ	-29 700	0
Fastighetsel	-27 088	-28 767
Fjärrvärme	-130 536	-147 110
Vatten och avlopp	-75 932	-59 655
Sophantering	-27 568	-32 763
Fastighetsförsäkring	-27 758	-28 829
TV-avgifter	-5 271	-4 919
Förvaltning, administrativ	-22 799	-21 900
Revision	-3 750	-3 750
Möteskostnader	-1 419	0
Brand	-4 469	0
OVK	0	0
Snöröjning	0	0
Summa	-359 921	-337 017
Not. 2 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-5 504	-16 378
Programvaror	-1 720	0
Bolagsverket	-800	-3 125
Bankkostnader	-4 496	-4 166
Förbrukningsmaterial	-3 469	-1 380
Porto	-75	-237
Förbrukningsinventarier	-3 754	0
Kreditupplysningar	0	0
Kontorsmaterial	-9	0
Summa	-19 827	-25 286



Not. 3 Materiella anläggningstillgångar

Mark	12 038 464	12 038 464
Anskaffningsvärde Byggnader	47 335 936	47 335 936
Ackumulerade avskrivningar	-1 400 000	-700 000
Årets avskrivning	-700 000	-700 000
Anskaffningsvärde Fiber	49 295	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Summa	57 323 695	57 974 400

Not. 4 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	17 524 000	17 524 000
Summa ställda säkerheter	17 524 000	17 524 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF NYGATAN 16 I KALMAR

Kalmar 2025-

Sofia Lindberg
Ordförande

Helena Marklund

Elsa Isgren

Axel Blazquez Svilla

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025- 03-26



Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB

Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF NYGATAN 16 I KALMAR 769638-8243 Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Sofia Lindberg
Styrelseordförande
lindbergsfia77@gmail.com

2025-03-17 07:46:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.89.253

Signerat med E-signering

Undertecknare

Helena Marklund
Styrelseledamot
helena@careclinic.se

2025-03-17 14:08:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.66.183

Signerat med E-signering

Undertecknare

Alex Blazquez Sevilla
Styrelseledamot
alex.blazquez.sevilla@gmail.com

2025-03-17 10:18:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.233.136.71

Signerat med E-signering

Undertecknare

Elsa Isgren
Styrelseledamot
elsaisgren@hotmail.com

2025-03-17 07:23:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.65.82

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nygatan 16 i Kalmar, 769638-8143

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Nygatan 16 i Kalmar för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 Nygatan 16 i Kalmar för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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
		2025	2024	2023	2023	2022
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3011	Hysesintäkter	72 765	69 300	66 000	66 000	51 332
3020	Årsavgifter	1 214 508	1 349 453	1 079 563	1 079 562	1 079 563
3540	Påminnelseavgifter	0	0	400	0	500
3740	Öresjustering	0	0	-8	0	18
3990	Övriga intäkter	0	0	500	0	69 800
8310	Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0	0	698	0	0
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	4		
Summa intäkter		1 287 273	1 418 753	1 147 157	1 145 562	1 201 213

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4130	Sotning	0	0	0	0	0
4141	OVK	20 000	0	0	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		20 000	0	0	0	0
4110	Fastighetsskötsel, yttre	0	9 600	9 324	0	39 260
4111	Fastighetsskötsel, inre städ	19 008	26 000	0	0	1 164
4781	Förvaltning, ekonomi	23 000	21 900	21 900	25 000	16 525
5164	Snöröjning	0	0	0	3 500	2 188
	Serviceavtal, brand	1 875	1 875	0	0	0
6061	Kreditupplysning, UC	500	0	0	500	175
Summa förvaltning och skötsel		44 383	59 375	31 224	29 000	59 311
4234	Tvättutrustning	0	0	0	0	2 726
4301	Löpande reparationer	5 000	5 000	1 428	25 000	4 063
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
Summa underhåll och reparationer		5 000	5 000	1 428	25 000	6 789
4611	Fastighetsel	31 000	30 000	28 767	45 000	28 793
4623	Fjärrvärme	150 000	150 000	147 110	160 000	95 304
4630	Vatten	80 000	57 526	59 655	50 000	52 296
4640	Sophämtning, ev. container mm	33 000	31 000	32 763	30 000	30 182
4711	Försäkring	30 000	30 000	28 829	35 000	27 779
4760	TV avgifter	7 500	7 500	4 919	7 500	5 591
4800	Fastighetsavgift (1630 x 19 lgh)	30 970	30 000	0	28 000	18 967
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	2 500	16 378	2 500	7 601
5460	Förbrukningsmaterial	500	500	1 380	500	0
6250	Porto	0	0	237	0	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader m	3 000	2 500	0	2 500	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	800	800	3 125	800	1 000
6520	Tryckning & kopiering	0	0	0	2 000	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	0	500	0	500	0
6994	Kostnader ej bokförda av tidigare förv	0	0	0	0	-18 959
Summa driftskostnader		371 770	342 826	323 164	364 300	248 554
6410	Styrelsearvode	0	0	0	10 000	0
6420	Ersättningar till revisor	4 000	0	3 750	0	0
7510	Arbetsgivaravgifter	0	0	0	3 500	0
Summa arvode och revision		4 000	0	3 750	13 500	0

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		Utgifter	Utgifter	Utgifter	Utgifter	Utgifter
6570	Bankavgifter	4 500	4 000	4 166	3 500	5 229
8410	Räntor	570 000	800 000	509 436	500 000	262 889
8420	Räntekostnader för kortfristiga skulder	20 000	20 000	25 850	0	15 510
8422	Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	0	0	0	64
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgifter	0	0	27	0	292
Summa bank-, och räntekostnader		594 500	824 000	539 479	503 500	283 984
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		247 620	187 552	248 113	210 262	602 575

Amortering 44 620 kr
 Amorteringgrad 1,03 %
 Belåningsgrad 12 659 kr/kvm

7821	Avskrivning byggnader	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Summa avskrivningar		700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	70 000	70 000	0	70 000	0
Summa avsättning till yttre fond		70 000	70 000	0	70 000	0

Överskott / Underskott	-522 380	-582 448	-451 887	-559 738	-97 425
Summa kostnader	1 287 273	1 418 753	1 147 157	1 145 562	1 201 213

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

ÅRSREDOVISNING

2024

Bostadsrättsföreningen

Nygatan 16 i Kalmar



DAGORDNING

Enligt stadgarna §15

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
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 revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande



ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Nygatan 16 i Kalmar får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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. 13-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

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



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Nygatan 16 i Kalmar's stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-24

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-03-08

Nuvarande stadgar registrerades 2021-02-24

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofia Lindberg, styrelseordförande	2025
Helena Marklund	2025
Alex Blazquez Sevilla	2025
Elsa Isgren	2025
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ylva Jacobsson	2025
Anne-Lie Löfblad	2025
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ekonomitjänst B. Danielson	2025

På grund av avflyttning har styrelsen konstituerat om sig under verksamhetsåret.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-03-18



STYRELSEN HAR ORDET 2024

Under året har styrelsen haft 12 styrelsemöten samt en föreningsstämma. Styrelsen hade också ett extra möte för beslut om avgiftssänkning med 10 % i december i samråd med förvaltare. Styrelsen har som incitament att genomföra ytterligare sänkning av avgift efter halvåret.

Bakgrunden till avgifts-sänkningen är att under föregående år genomfördes en större höjning av avgifterna med 25 % för att ta höjd för de ökade ränteutgifterna i och med att föreningens lån skrevs om i dec 2023. Nu ser föreningen att under de nästkommande två åren går vi mot en positiv trend med räntesänkningar på de lån som skrivs om vid årsskiftet 2024/2025 samt 2025/2026. På så sätt har vi möjlighet att genomföra en sänkning nu och tror att ytterligare en kan vara möjlig efter halvåret.

Föreningen har under året haft fyra gemensamma städdagar med god uppslutning. Två tillfällen under våren samt två tillfällen under hösten. På dessa dagar genomförs underhåll och förbättringar av gemensam innergård samt källare. Vi beskär buskar och träd, rensar rabatter och städar förråd och tvättstuga. Avslutningsvis fikar vi tillsammans.

Föreningen har en stark sammanhållning och gör mycket arbete i gemenskap, vilket upplevs positivt.

Föreningen bjöd på en sommarfest under försommaren där medlemmarna bjöds på mat och dryck.

Det årliga glöggminglet ägde rum i början av december. De medlemmar som vill samlas runt den nybyggda gemensamma grillplatsen för att grilla korv och dricka glögg. Var och en har med lite tilltugg.

Renovering av tvättstuga och torkrum skedde under hösten 2024. Färdigställande av torkrummet (målning golv) planeras under 2025.

Nya (dock tidsenliga) linoleummattor lades in i samtliga trapphus i september 2024.

Ny tvättmaskin installerades under hösten.

Föreningen sköter inte städningen av trapphusen. En extern firma städar trapphusen varje vecka under vinterhalvåret samt varannan vecka under sommarhalvåret.

Mycket underhåll har genomförts på fastigheten de senaste åren. Under de nästkommande åren ser vi inte ett så stort planerat behov av underhåll. Det som planeras är målning av ytterdörrar mot gata, port till innergård samt golv i torkrum.

Under en 10-15 årsperiod bör fasaden ses över.



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 Hackspetten 3, i Kalmar kommun
Nygatan 16A-C samt Stagneliusgatan 9, 392 34 Kalmar

Föreningens hus uppfördes 1926 (värdeår 1929)
Föreningen har grundats genom ombildning, vilken färdigställdes 2021 med överlämning till medlemmarna våren 2022. Ombildningen har genomförts av MG Property Invest AB.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok (37-44kvm)	2 st	
2 rok (51-76kvm)	9 st	
3 rok (77-100kvm)	6 st	
4 rok (89kvm)	1 st	
<u>5 rok (113 kvm)</u>	<u>1 st</u>	
Totalt:	19 st	1 348 kvm

18st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt
1st lägenhet är upplåten med hyresrätt

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 2st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2023 3st

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Total tomtarea	1 030 kvm
Total BOA (bostadsarea)	1 348 kvm
Övrig area (trapphus, källare & gårdshus)	680 kvm



TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde	40 400 000 kr
Varav markvärde	8 400 000 kr
Varav byggnader	32 000 000 kr

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	
Fastighetsskötsel (inre)	ISS
Fastighetsskötsel (yttre)	
Kabel-TV och bredband	Telenor
Fjärrvärme	Kalmar Energi
El	Kalmar Energi

Enligt stämmobeslut har styrelsen inget arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Energideklaration	2019
OVK	2019

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	20 180 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	166 888 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

Föreningens resultat för verksamhetsåret 2024 landar på ett negativt resultat om -597 377kr

Föreningen gör avskrivningar om 700 000kr, och sätter av 70 000kr till yttre fond.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske.

Föreningen amorterar fn. 44 620kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Vid låneomsättningar i december 2023 samt 2024 minskades amorteringen, för att istället bygga kassa och kunna göra reparationer och underhåll med det löpande kassaflödet.

För verksamhetsåret 2024 gjordes en större avgiftsförändring om +25%, vilket helt och hållet berodde på den ökade räntekostnaden.

Inför verksamhetsåret 2025 gjordes noggranna beräkningar för att landa in i en avgift som täcker utgifter och underhåll, men som ändå skulle kunna sänkas i takt med att räntorna också gått ner. Budgetarbetet landade i en avgiftssänkning på 10%

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 70 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 700 000kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 247 620kr. Budget visar en förlust om -522 380kr.

Den budgeterade 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.

BELÅNING:

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Nordea	2025-12-22	2,99%	8 499 140 kr	0 kr
Nordea	2025-12-30	2,99%	4 251 190 kr	0 kr
Nordea	2025-12-29	4,55%	4 247 950 kr	44 620 kr
			16 998 280 kr	44 620 kr

Genomsnittlig ränta vid årets utgång 3,51%

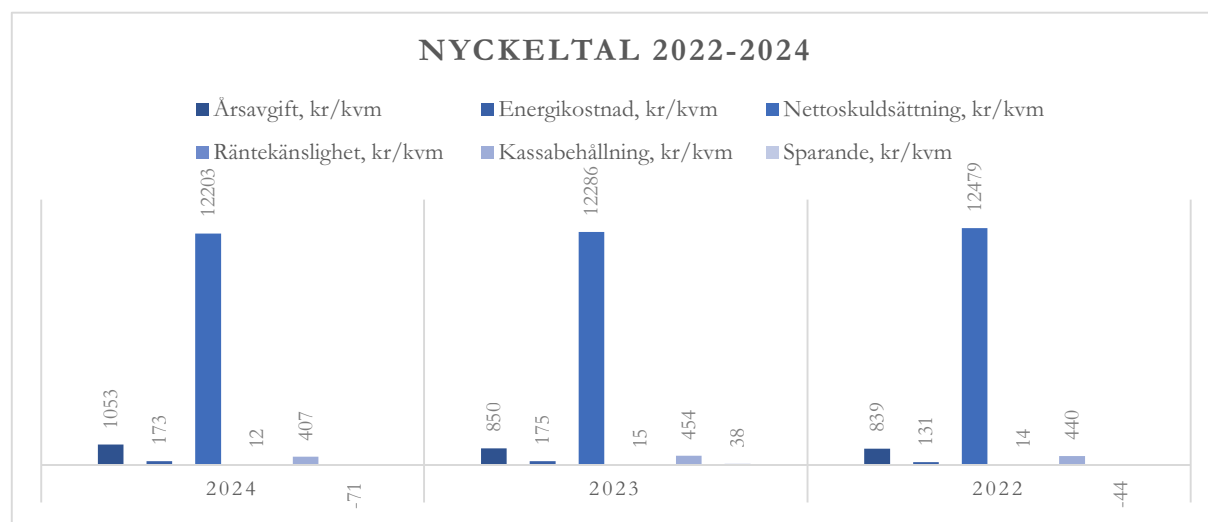
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 0 kr

Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa år) 16 998 280 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 419 349	1 145 455	1 201 213
Ränteintäkt, kr/kvm	7,28	0,52	0,00
Årsavgift, kr/kvm	1 053	850	839
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	100	100	94
Uppvärmning, kr/kvm	97	109	71
Elförbrukning, kr/kvm	20	21	21
Vatten, kr/kvm	56	44	39
Energikostnad, kr/kvm	173	175	131
Sophantering, kr/kvm	20	24	22
Räntekostnad, kr/kvm	564	397	207
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	267	250	222
Taxeringsvärde, kr/kvm	29 970	29 970	29 970
Behållning yttre fond, kr/kvm	104	52	0
Avskrivning, kr/kvm	519	519	519
Årets resultat, kr	-597 377	-451 887	-97 425
Årets likviditetsöverkott, kr	-95 168	50 876	-78 458
Total låneskuld, kr	16 998 280	17 173 520	17 414 475
Skuldsättning, kr/kvm	12 610	12 740	12 919
Nettoskuldsättning, kr/kvm	12 203	12 286	12 479
Räntekänslighet, %	12%	15%	14%
Kassabehållning, kr/kvm	407	454	440
Sparande, kr/kvm	-71	38	-44
Balansomslutning, kr	57 831 610	58 594	59 267 488
Soliditet, %	69%	69%	69%



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	41 023 200	70 000	-117 425	-451 841
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		70 000	-70 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			-451 841	451 841
Årets resultat, kr				-597 377
Belopp vid årets utgång	41 023 200	140 000	-639 266	-597 377

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-639 266 kr
Årets resultat	-597 377 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-70 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	166 888 kr
Summa	-1 139 755 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-1 139 755 kr
-------------------------	---------------

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



Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 419 349	1 145 955
Övriga rörelseintäkter		0	500
Summa rörelseintäkter		1 419 349	1 146 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-359 921	-337 017
Planerat underhåll		-166 888	0
Löpande reparationer		-20 180	-1 428
Övriga kostnader	2	-19 827	-25 286
Personalkostnader		0	0
Fastighetsavgift/skatt		0	0
Avskrivningar	3	-700 000	-700 000
Summa rörelsekostnader		-1 266 816	-1 063 731
Rörelseresultat		152 533	82 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 807	748
Räntekostnader		-759 717	-535 313
Summa finansiella poster		-749 910	-534 565
Resultat efter finansiella poster		-597 377	-451 841
Resultat före skatt		-597 377	-451 841
Årets resultat		-597 377	-451 841



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader och mark		57 323 695	57 974 400
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		57 323 695	57 974 400
Summa anläggningstillgångar		57 323 695	57 974 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-32 339
Övriga fordringar		8 414	8 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		8 414	-24 100
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		548 796	643 964
<i>Summa kassa och bank</i>		548 796	643 964
Summa omsättningstillgångar		557 210	619 864
SUMMA TILLGÅNGAR		57 880 905	58 594 264



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 023 200	41 023 200
Fond för yttre underhåll		140 000	70 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		41 163 200	41 093 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-639 266	-117 425
Årets resultat		-597 377	-451 841
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 236 643	-569 266
Summa eget kapital		39 926 557	40 523 934
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		0	4 247 950
Summa långfristiga skulder		0	4 247 950
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		16 998 280	12 925 570
Leverantörsskulder		21 287	8 212
Förskottsbetalade avgifter		0	0
Skatteskulder		0	0
Skulder till koncernföretag		827 200	827 200
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 581	61 398
Summa kortfristiga skulder		17 954 348	13 822 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 880 905	58 594 264



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	152 533	82 724
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	700 000	700 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	852 533	782 724
Erhållen ränta	9 807	748
Erlagd ränta	-759 717	-535 313
	-749 910	-534 565
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102 623	248 159
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-32 514	-8 193
Förändring av rörelseskulder	-291 222	51 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-221 113	291 831
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-49 295	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 295	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-175 240	240 955
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 240	240 955
Årets kassaflöde	-95 168	50 876
Likvida medel vid årets början	643 964	593 088
Likvida medel vid årets slut	548 796	643 964



Noter

Redovisningsprinciper BFNAR 2016:10

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

	2024	2023
Not. 1 Driftskostnader		
Förvaltning, fastighetsskötsel	-3 631	-9 324
Förvaltning, städ	-29 700	0
Fastighetsel	-27 088	-28 767
Fjärrvärme	-130 536	-147 110
Vatten och avlopp	-75 932	-59 655
Sophantering	-27 568	-32 763
Fastighetsförsäkring	-27 758	-28 829
TV-avgifter	-5 271	-4 919
Förvaltning, administrativ	-22 799	-21 900
Revision	-3 750	-3 750
Möteskostnader	-1 419	0
Brand	-4 469	0
OVK	0	0
Snöröjning	0	0
Summa	-359 921	-337 017
Not. 2 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-5 504	-16 378
Programvaror	-1 720	0
Bolagsverket	-800	-3 125
Bankkostnader	-4 496	-4 166
Förbrukningsmaterial	-3 469	-1 380
Porto	-75	-237
Förbrukningsinventarier	-3 754	0
Kreditupplysningar	0	0
Kontorsmaterial	-9	0
Summa	-19 827	-25 286



Not. 3 Materiella anläggningstillgångar

Mark	12 038 464	12 038 464
Anskaffningsvärde Byggnader	47 335 936	47 335 936
Ackumulerade avskrivningar	-1 400 000	-700 000
Årets avskrivning	-700 000	-700 000
Anskaffningsvärde Fiber	49 295	0
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Summa	57 323 695	57 974 400

Not. 4 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	17 524 000	17 524 000
Summa ställda säkerheter	17 524 000	17 524 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF NYGATAN 16 I KALMAR

Kalmar 2025-

Sofia Lindberg
Ordförande

Helena Marklund

Elsa Isgren

Axel Blazquez Svilla

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025- 03-26



Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB

Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF NYGATAN 16 I KALMAR 769638-8243 Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Sofia Lindberg
Styrelseordförande
lindbergsfia77@gmail.com

2025-03-17 07:46:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.89.253

Signerat med E-signering

Undertecknare

Helena Marklund
Styrelseledamot
helena@careclinic.se

2025-03-17 14:08:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.66.183

Signerat med E-signering

Undertecknare

Alex Blazquez Sevilla
Styrelseledamot
alex.blazquez.sevilla@gmail.com

2025-03-17 10:18:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.233.136.71

Signerat med E-signering

Undertecknare

Elsa Isgren
Styrelseledamot
elsaisgren@hotmail.com

2025-03-17 07:23:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.65.82

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nygatan 16 i Kalmar, 769638-8143

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Nygatan 16 i Kalmar för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 Nygatan 16 i Kalmar för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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
		2025	2024	2023	2023	2022
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3011	Hysesintäkter	72 765	69 300	66 000	66 000	51 332
3020	Årsavgifter	1 214 508	1 349 453	1 079 563	1 079 562	1 079 563
3540	Påminnelseavgifter	0	0	400	0	500
3740	Öresjustering	0	0	-8	0	18
3990	Övriga intäkter	0	0	500	0	69 800
8310	Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0	0	698	0	0
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	4		
Summa intäkter		1 287 273	1 418 753	1 147 157	1 145 562	1 201 213

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4130	Sotning	0	0	0	0	0
4141	OVK	20 000	0	0	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		20 000	0	0	0	0
4110	Fastighetsskötsel, yttre	0	9 600	9 324	0	39 260
4111	Fastighetsskötsel, inre städ	19 008	26 000	0	0	1 164
4781	Förvaltning, ekonomi	23 000	21 900	21 900	25 000	16 525
5164	Snöröjning	0	0	0	3 500	2 188
	Serviceavtal, brand	1 875	1 875	0	0	0
6061	Kreditupplysning, UC	500	0	0	500	175
Summa förvaltning och skötsel		44 383	59 375	31 224	29 000	59 311
4234	Tvättutrustning	0	0	0	0	2 726
4301	Löpande reparationer	5 000	5 000	1 428	25 000	4 063
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
Summa underhåll och reparationer		5 000	5 000	1 428	25 000	6 789
4611	Fastighetsel	31 000	30 000	28 767	45 000	28 793
4623	Fjärrvärme	150 000	150 000	147 110	160 000	95 304
4630	Vatten	80 000	57 526	59 655	50 000	52 296
4640	Sophämtning, ev. container mm	33 000	31 000	32 763	30 000	30 182
4711	Försäkring	30 000	30 000	28 829	35 000	27 779
4760	TV avgifter	7 500	7 500	4 919	7 500	5 591
4800	Fastighetsavgift (1630 x 19 lgh)	30 970	30 000	0	28 000	18 967
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	2 500	16 378	2 500	7 601
5460	Förbrukningsmaterial	500	500	1 380	500	0
6250	Porto	0	0	237	0	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader m	3 000	2 500	0	2 500	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	800	800	3 125	800	1 000
6520	Tryckning & kopiering	0	0	0	2 000	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	0	500	0	500	0
6994	Kostnader ej bokförda av tidigare förv	0	0	0	0	-18 959
Summa driftskostnader		371 770	342 826	323 164	364 300	248 554
6410	Styrelsearvode	0	0	0	10 000	0
6420	Ersättningar till revisor	4 000	0	3 750	0	0
7510	Arbetsgivaravgifter	0	0	0	3 500	0
Summa arvode och revision		4 000	0	3 750	13 500	0

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		Utgifter	Utgifter	Utgifter	Utgifter	Utgifter
6570	Bankavgifter	4 500	4 000	4 166	3 500	5 229
8410	Räntor	570 000	800 000	509 436	500 000	262 889
8420	Räntekostnader för kortfristiga skulder	20 000	20 000	25 850	0	15 510
8422	Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	0	0	0	64
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgifter	0	0	27	0	292
Summa bank-, och räntekostnader		594 500	824 000	539 479	503 500	283 984
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		247 620	187 552	248 113	210 262	602 575

Amortering 44 620 kr
 Amorteringgrad 1,03 %
 Belåningsgrad 12 659 kr/kvm

7821	Avskrivning byggnader	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Summa avskrivningar		700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	70 000	70 000	0	70 000	0
Summa avsättning till yttre fond		70 000	70 000	0	70 000	0

Överskott / Underskott	-522 380	-582 448	-451 887	-559 738	-97 425
Summa kostnader	1 287 273	1 418 753	1 147 157	1 145 562	1 201 213

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