

ÅRSREDOVISNING

2024

Bostadsrättsföreningen

Koljan i Kalmar

769617-1797

PH Konsult & Förvaltning AB

DAGORDNING, ENLIGT STADGARNA 15§

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

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-14

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-01-29

Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Lindgren, ordförande	2025
Maj-Britt Aronsson	2026
Bengt Nilsson	2025
Thomas Gill	2026
Marie Roback	2025
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gisela Carlsson	2025
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Josefsson, ordinarie	2025
Johan Käck, suppleant	2025
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Erik Johansson	2025
Per-Olof Carlsson	2025

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte, samt 2st styrelsemöte per capsulam

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-03-25



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Kalmar

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

FASTIGHET OCH ÄGANDE

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

Bostadsrättsföreningen förvärvade byggnaden 2008 genom ombildning.

LÄGENHETSFÖRDELNING

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

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 ingen överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 1st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

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



TAXERINGSINFORMATION

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

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 630 kr/lgh för 2024. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

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

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

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK, lägenheter	2024
OVK lokaler	2024
Hissbesiktning	2024
Energideklaration	2020
Radonmätning	-
Upprättande av 50-årig underhållsplan	2024

HISTORIK

Byte av dator/utrustning till ventilationsstyrning	2024
Kanalrensning i källarna	2024
Byte av takplåt, tornet Norra vägen/Esplanaden	2024
Byte av plåt kring skorsten, samt byte av trasiga takpannor	2024
Byte av trasig takplåt mot innergården/Esplanaden	2024
Byte av hatt, avluftning	2024
Renovering, balkonger vån 5	2022
Avtal med LW-fastigheter angående hyra av 16st garageplatser	2021



Brandskyddsåtgärder i källargångar	2021
Inköp av bänk och mikrovågsugn till uthyrningslägenhet	2021
Rensning av stuprör	2021
Ångtvätt av tak samt behandling mot algpåväxt	2020
Sotning och besiktning av skorsten och eldstäder	2020
Byte delar av plåttak	2019
Byte plåttak, trapphus	2018
Rensning hängrännor	2018

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 51 071kr

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 719 884kr

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör för verksamhetsåret ett negativt resultat om -607 046kr.

Föreningen gör avskrivningar om 240 000kr, och sätter av 135 000 kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal finns för det underhåll som behöver ske.

I budget för 2025 finns en avgiftsförändring om +10%. Budget visar med det ett negativt resultat om -24 682 kr, vilket kan förklaras av avskrivningar om 240 000kr samt avsättning till yttre fond med 135 000kr.

Det likviditetsmässiga resultatet beräknas för 2025 bli ca 350 318kr. Föreningen är stabil och har byggt upp en mycket god marginal och likviditet över tid, varför inte det budgeterade negativa resultatet beräknas ha någon inverkan på framtida åtaganden, renoveringar eller investeringar.

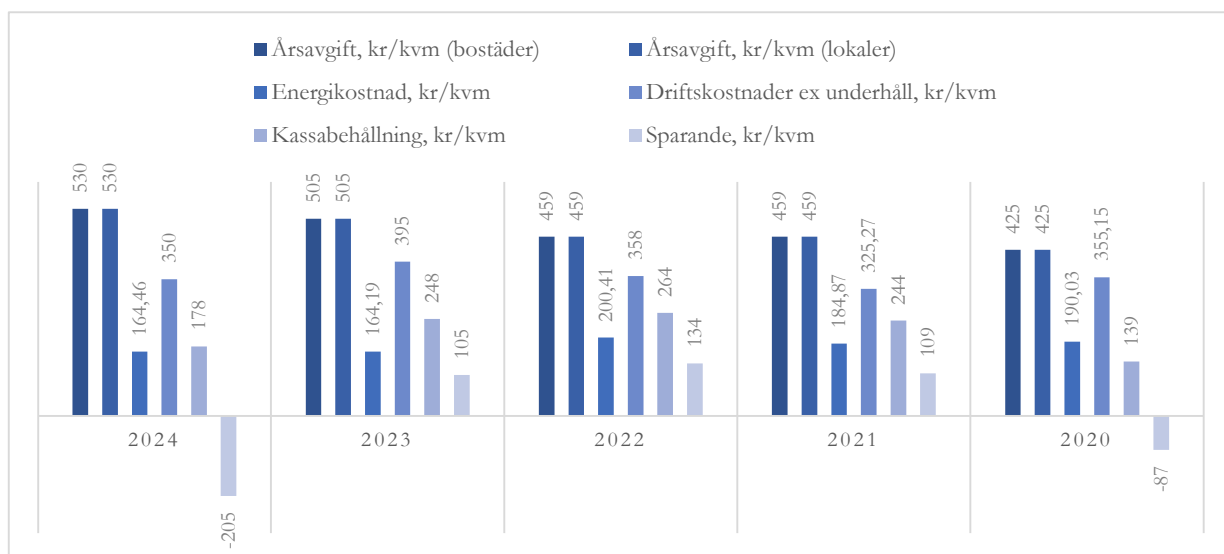
Den budgeterade förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser, då denna uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

Föreningen har under verksamhetsåret 2023 investerat i 200 solcellsandelar i Kalmar Energis solcellspark i Johansfors till en kostnad av 210 000 SEK. Anläggningen kom igång sent under verksamhetsåret 2023.



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 245 147	1 108 376	967 794	956 993	786 727
Årsavgift, kr/kvm (bostäder)	530	505	459	459	425
Årsavgift, kr/kvm (lokaler)	530	505	459	459	425
Årsavgift, % andel av nettoomsätt.	65	83	83	83	83
Uppvärmning, kr/kvm	104,57	97,26	123,85	116,33	123,77
Elförbrukning, kr/kvm	29,69	38,88	46,8	39,94	33,54
Vatten, kr/kvm	30,19	28,05	29,76	28,6	32,72
<i>Energikostnad, kr/kvm</i>	<i>164,46</i>	<i>164,19</i>	<i>200,41</i>	<i>184,87</i>	<i>190,03</i>
Sophantering, kr/kvm	29,38	29,93	25,92	25,92	26,17
Räntekostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	350	395	358	325	355
Taxeringsvärde, kr/kvm	22 634	22 634	22 634	19 745	19 745
Behållning yttre fond, kr/kvm	456	381	349	273	313
Avskrivning, kr/kvm	134	134	134	134	134
Årets resultat, kr	-607 046	-52 187	-240 892	-44 774	-396 802
Årets likviditetsöverskott	-367 046	187 813	-892	195 226	-156 802
Total låneskuld, kr	0	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Nettoskuldsättning, kr/kvm	-178	-248	0	0	0
Räntekänslighet, kr/kvm	0	0	0	0	0
Kassabehållning, kr/kvm	178	248	264	244	139
Sparande, kr/kvm	-205	105	-0,5	109	-87
Balansomslutning, kr	37 319 042	37 734 617	37 736 034	37 941 700	37 954 969
Soliditet, %	99%	99%	100%	100%	100%
Likviditet, %	111%	295%	366%	437%	328%



SPARANDE:

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

SKULDSÄTTNING:

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

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

RÄNTEKÄNSLIGHET:

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

ENERGIKOSTNAD:

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

DRIFTSKOSTNAD:

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

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

NETTOOMSÄTTNING

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

SOLIDITET:

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

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	39 114 000	682 641	-2 230 446	-52 187
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		135 000	-135 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0	0	
Balanseras i ny räkning			-52 187	52 187
Årets resultat, kr				-607 046
Belopp vid årets utgång	39 114 000	817 641	-2 417 633	-607 046

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-2 417 633 kr
Årets resultat	-607 046 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-135 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	719 884 kr
Summa	-2 439 795 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-2 439 795 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	1 245 147	1 086 068
Övriga rörelseintäkter		0	22 308
Summa rörelseintäkter		1 245 147	1 108 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-627 252	-708 483
Planerat underhåll		-719 884	0
Löpande reparationer		-51 071	-33 434
Övriga kostnader	3	-182 229	-134 249
Personalkostnader		0	0
Fastighetsavgift/skatt		-45 863	-51 564
Avskrivningar	4	-240 000	-240 000
Summa rörelsekostnader		-1 866 299	-1 167 730
Rörelseresultat		-621 152	-59 354
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 106	7 167
Räntekostnader		0	0
Summa finansiella poster		14 106	7 167
Resultat efter finansiella poster		-607 046	-52 187
Resultat före skatt		-607 046	-52 187
Årets resultat		-607 046	-52 187

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		36 844 000	37 114 000
Inventarier		0	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		36 844 000	37 114 000
Summa anläggningstillgångar		36 844 000	37 114 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		519	37
Kundfordringar		24 020	24 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 685	136 890
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		156 224	160 947
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		318 818	489 670
<i>Summa kassa och bank</i>		318 818	489 670
Summa omsättningstillgångar		475 042	650 617
SUMMA TILLGÅNGAR		37 319 042	37 764 617

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		39 114 000	39 114 000
Fond för yttre underhåll		817 641	682 641
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 931 641	39 796 641
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 417 632	-2 230 446
Årets resultat		-607 046	-52 187
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 024 678	-2 282 633
Summa eget kapital		36 906 963	37 514 008
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		0	0
Leverantörsskulder		252 075	81 774
Förskottsbetalda avgifter		112 640	100 080
Skatteskulder		47 364	38 755
Summa kortfristiga skulder		412 079	220 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 319 042	37 734 617

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-621 152	-59 354
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	240 000	240 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-381 152	180 646
Erhållen ränta	14 106	7 167
Erlagd ränta	0	0
	14 106	7 167
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-367 046	187 813
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	4 723	-11 393
Förändring av rörelseskulder	191 470	50 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-170 853	227 191
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	210 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	210 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-170 853	17 191
Likvida medel vid årets början	489 670	472 480
Likvida medel vid årets slut	318 817	489 671

Noter

Redovisningsprinciper BFNAR 2016:10

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter, bostäder (BRF)	797 807	759 816
Årsavgifter, lokaler (BRF)	153 302	146 002
Årsavgifter, garage	156 000	96 000
Årsavgifter, förråd	6 300	6 000
Nyttjande av WC och dusch	3 960	3 960
Uthyrningsrum	32 800	20 100
Övriga intäkter	24 020	24 020
TV-avgifter	65 328	30 240
Försäljning el, solcellsandelar	5 655	-172
Öres- och kronutjämning	0	2
Kravavgifter	0	100
Summa	1 245 147	1 086 068
Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-53 235	-69 718
Fastighetsförsäkring	-27 657	-29 369
Fjärrvärme	-187 500	-174 396
Förvaltning, administrativ	-26 376	-26 156
Förvaltning, teknisk förvaltning	-77 412	-95 337
Hissen	-29 002	-72 343
Hissbesiktning	-3 258	-5 796
Möteskostnader	-6 716	-9 768
Skötsel av ventilationsanläggning	-19 396	-18 913
OVK	-3 431	-44 175
Snöröjning	-2 000	-2 000
Sophantering	-52 676	-53 671
TV-avgifter	-84 456	-56 554
Vatten och avlopp	-54 137	-50 287
Summa	-627 252	-708 483

Not. 3 Övriga kostnader

Bankkostnader	-2 235	-2 346
Bolagsverket	-800	-800
Förbrukningsmaterial	-230	-1 375
Konsultarvode	-12 500	
Kopieringskostnader	-1 750	-1 719
Kreditupplysningar	0	0
Fast telefoni	0	-5 052
Hyra för garage	-151 200	-96 000
Lämnade bidrag och gåvor	-2 269	0
Övriga fastighetskostnader	-11 245	-26 957
Summa	-182 229	-134 249

Not. 4 Materiella anläggningstillgångar

Mark	10 170 000	10 170 000
Solcellsanläggning, andel	210 000	210 000
Anskaffningsvärde Byggnader	28 944 000	28 944 000
Ackumulerade avskrivningar	-2 240 000	-2 000 000
Årets avskrivning	-240 000	-240 000
Summa	36 844 000	37 084 000

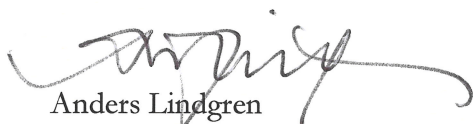
Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KOLJAN I KALMAR

Kalmar 2025-03-10



Anders Lindgren
Ordförande



Bengt Nilsson



Maj-Britt Aronsson



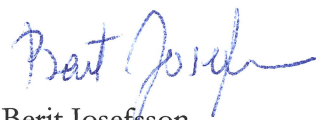
Thomas Gill



Marie Roback

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Kalmar 2025-03-13



Berit Josefsson

Av föreningen utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF KOLJAN I KALMAR 769617-1797

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Koljan 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 Koljan 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

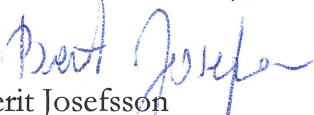
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner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

Kalmar 2025-02-13



Berit Josefsson

Av föreningen utsedd revisor

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3013	Årsavgifter lokaler / +10%	164 245	149 314	146 002	142 204	132 729
3015	Hysesintäkt, garage	198 000	192 000	96 000	96 000	96 000
3016	Hysesintäkt, förråd / +10%	3 465	3 150	6 000	3 000	5 250
3020	Årsavgifter / +10%	900 108	818 280	759 816	779 314	690 742
3122	Intäkt solcellspark	6 000	0	-172	0	0
3212	Tillgång till WC och dusch / +10%	4 400	4 000	3 960	4 000	3 960
3219	Utdebitering bredband & telefoni	65 000	75 600	30 240	0	0
3250	Uthyrningsrum (250kr/natt)	20 000	20 000	20 100	10 000	15 000
3540	Påminnelseavgift	0	0	100	0	100
3590	Utdebitering fastighetsskatt Marulken	24 000	24 000	24 020	24 000	24 020
3740	Öres och kronutjämning	0	0	1	0	-7
3980	Elstöd	0	0	22 308	0	0
8310	Ränteintäkter	10 000	10 000	0	0	106
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	7 167	0	0
Summa intäkter		1 395 218	1 296 344	1 115 543	1 058 518	967 900

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4130	Sotning	0	0	0	0	0
4141	OVK	0	0	44 175	0	0
4142	Hissbesiktning	3 000	3 000	5 796	3 000	2 851
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		3 000	3 000	49 971	3 000	2 851
4110	Fastighetsskötsel	80 000	81 000	92 137	81 000	80 013
4111	Skötsel av ventilationsanläggning	26 500	25 000	18 913	25 000	22 840
4120	Entreprenadkostnad, städ	5 000	0	3 200	0	0
4781	Förvaltning	27 500	26 000	26 156	25 000	24 996
5164	Snöröjning	5 000	5 000	2 000	5 000	875
6061	UC, kreditupplysning	500	500	0	500	175
Summa förvaltning och skötsel		144 500	137 500	142 406	136 500	128 899
4301	Löpande reparationer	40 000	40 000	33 434	30 000	25 707
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	77 278
4550	Underhåll av huskropp utvändigt	0	0	0	0	0
Summa underhåll och reparationer		40 000	40 000	33 434	30 000	102 985
5012	Kostnad, garage	198 000	192 000	96 000	72 000	96 000
4246	Hiss	20 000	20 000	72 343	20 000	52 990
4611	Fastighets el (beräk. 32k kwh á 3kr/kwh)	96 000	90 000	69 718	128 000	86 920
4623	Fjärrvärme	225 000	255 000	174 396	240 000	222 071
4630	Vatten	64 500	60 000	50 287	55 000	53 352
4640	Sophämtning, ev. container mm	54 000	47 000	53 671	45 000	46 478
4711	Försäkring	30 000	27 500	29 369	27 500	22 602
4760	TV avgifter & bredband	84 500	26 000	56 554	25 000	25 994
4800	Fastighetsavgift	52 000	50 000	51 564	50 000	48 200
4810	Korrigerig tidigare års skatt	0	0	0	0	47 364
5190	Övriga fastighetskostnader	15 000	15 000	26 957	15 000	16 294
5460	Förbrukningsmaterial	500	500	1 375	500	1 250
6110	Kontorsmaterial	400	400	0	400	0
6211	Fast telefoni	0	7 000	5 052	6 000	6 648
6250	Porto	500	500	0	500	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	10 000	3 000	9 768	3 000	0
6490	Registreringsavgift Bolagsverket	1 000	1 000	800	1 000	0
6520	Tryckning, kopiering	2 000	2 000	1 719	2 000	1 719
6993	Lämnade bidrag och gåvor	1 000	1 000	0	1 000	1 000
6994	Kostnader tidigare år, ej omförda på rätt år	0	0	0	0	2 275
Summa driftskostnader		854 400	797 900	699 573	691 900	731 157

		Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025	2024	2023	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 346	3 000	2 668
8423	Kostnadsräntor	0	0	0	0	233
Summa bank-, och räntekostnader		3 000	3 000	2 346	3 000	2 901
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre		350 318	314 944	187 813	194 118	-892
7821	Avskrivning byggnader	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
Samlade avskrivningar		240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	135 000	135 000	0	135 000	0
Summa underhållsfond		135 000	135 000	0	135 000	0
Summa överskott/underskott		-24 682	-60 056	-52 187	-180 882	-240 892
Summa kostnader		1 395 218	1 296 344	1 115 543	1 058 518	967 900

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

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

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

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

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet. Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning.

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan. I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

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

MEDLEMSKAP

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

ÄGARE

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

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

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

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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

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

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

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



HUR FUNGERAR EKONOMIN

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

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

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

FÖRSÄKRINGAR

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

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

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

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

OM NÅGON INTE KAN BETALA

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

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

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

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

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

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

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





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvalting.se