

ÅRSREDOVISNING

2024

Bostadsrättsföreningen

Kyrkhultshus

769602-2198

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. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Kyrkhultshus 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. Trädgård. 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 bus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.”

§1, Brf Kyrkhultshus stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-05-20

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1997-09-16

Nuvarande stadgar registrerades 2019-11-11

Föreningen har sitt säte i Olofströms kommun.

STYRELSE

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

Dennis Faltz, ordförande	2025
--------------------------	------

Maria Runesson, sekreterare	2025
-----------------------------	------

Petra Kimberg	2025
---------------	------

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

Linda Eriksson	2025
----------------	------

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

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2025
--	------

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-09-26



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge.

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 Olofström Kyrkhult 1:116, med adress Holjevägen 1A-E, Olofströmsvägen 24A-G, 293 74 Kyrkhult.

Föreningens hus uppfördes 1991.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	2 st	
2 rok	4 st	
2 rum m. kokvrå	4 st	
3 rok	5 st	
4 rok	4 st	
Totalt:	19 st	1 524 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 2st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 1st

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Carport	8 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Total tomtarea	5 377 kvm
Total BOA (bostadsarea)	1 524 kvm



TAXERINGSSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	5 691 000 kr
Varav markvärde	1 273 000 kr
Varav värde, bostäder	4 418 000 kr

Kommunal fastighetsavgift för bostäder i småhus är för närvarande 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 9 525 kr/år per lägenhet för 2024.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Kabel-TV och bredband	Olofströms Kraft AB

Enligt stämmobeslut har styrelsen 50% av gällande pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2024
Energideklaration	2019

HISTORIK:

2018	Installation av brandvarnare i samtliga lgh
2018	Nybyggnation av cykelskjul
2019	Ny värmepump
2021	Dörrbyte
2024	Ny värmepump

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	17 927 kr
----------------------	-----------

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	162 607 kr
--------------------	------------

2024:	Byte värmepump
	Byte kompressor; Holjevägen 1b, Olofströmsvägen 24A, 26E, 24E & 26H



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 48 694kr.

Föreningen gör avskrivningar om 75 000kr, och sätter av 200 000 kr 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 200 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

BUDGET

Inför 2025 beslutar man om oförändrade avgifter.

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 200 000 kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 75 000kr.

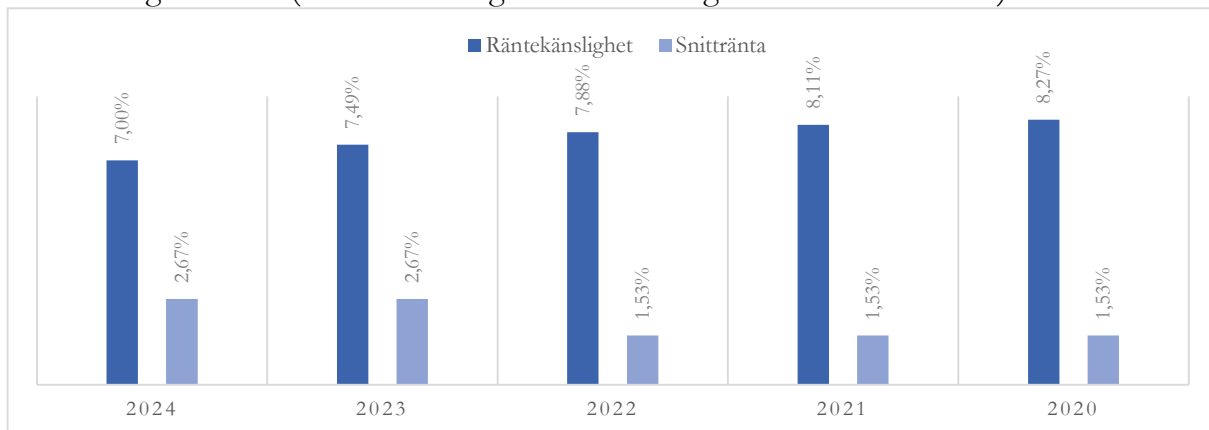
Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 243 170kr. Budget visar en förlust om -31 830kr.

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

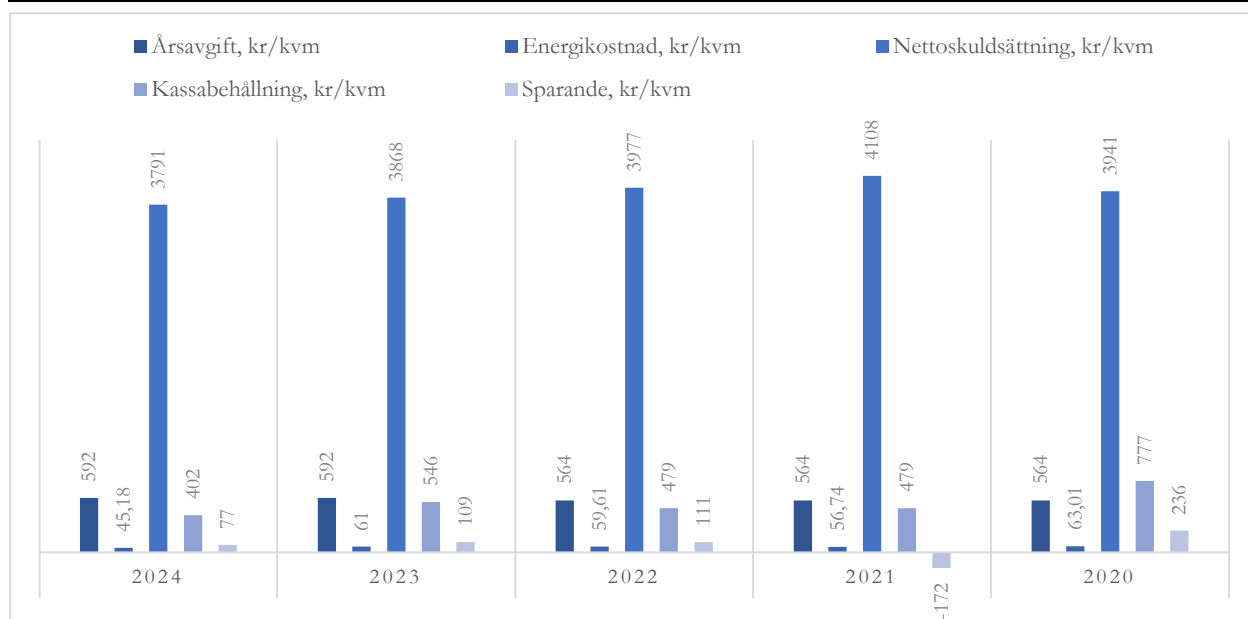
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Swedbank	2025-09-25	1,43%	2 342 252 kr	71 000
Handelsbanken	2026-06-30	5,04%	1 706 103 kr	58 000
Swedbank	2027-09-24	1,53%	2 342 252 kr	71 000
			6 390 607 kr	200 000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,67%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	3 919 355 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	2 471 252 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	912 531	911 938	869 166	869 216	869 016
Ränteintäkt, kr/kvm	0,013	0	0	0	0
Årsavgift, kr/kvm	592	592	564	564	564
Årsavgift, % andel av nettoomsätt.	98	98	98	98	98
Elförbrukning, kr/kvm	6,37	6,63	5,81	5,69	5,41
Vatten, kr/kvm	57,37	54,40	53,79	51,06	57,6
Energikostnad, kr/kvm	45,18	61,00	59,61	56,74	63,01
Sopphantering, kr/kvm	26,19	28,52	27,34	24,48	23,87
Räntekostnad, kr/kvm	102,94	86,43	69,05	70,98	82,77
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	234	191	186	161	186
Taxeringsvärde, kr/kvm	3 734	3 431	3 431	3 431	2 454
Behållning yttre fond, kr/kvm	551	516	385	681	550
Avskrivning, kr/kvm	49	67	67	67	67
Årets resultat, kr	48 694	73 395	67 203	-365 130	256 863
Årets likviditetsöverskott, kr	117 643	165 537	169 801	-262 532	359 461
Total låneskuld, kr	6 390 607	6 590 607	6 790 607	6 990 607	7 190 607
Skuldsättning, kr/kvm	4 193	4 325	4 456	4 587	4 718
Nettoskuldsättning, kr/kvm	3 791	3 869	3977	4108	3941
Räntekänslighet, %	7,00%	7,49%	7,88%	8,11%	8,27%
Kassabehållning, kr/kvm	402	456	479	479	777
Sparande, kr/kvm	77	109	111	-172	236
Balansomslutning, kr	7 872 361	8 033 609	8 170 672	8 273 692	8 829 971
Soliditet, %	17%	16%	15%	14%	18%
Likviditet, %	24%	218%	35%	243%	1272%



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.

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 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	41 400	786 801	419 747	73 395
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-146 805	146 805	
Balanseras i ny räkning			73 395	-73 395
Årets resultat, kr				48 694
Belopp vid årets utgång	41 400	839 996	439 947	48 694

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	439 947 kr
Årets resultat	48 694 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-200 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	162 607 kr
Summa	451 248 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	451 248 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	912 531	911 938
Övriga rörelseintäkter		0	2 250
Summa rörelseintäkter		912 531	914 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-356 404	-290 828
Planerat underhåll		-162 607	-146 805
Löpande reparationer		-17 927	-75 941
Övriga kostnader	3	-20 180	-11 086
Personalkostnader	4	-31 737	-31 737
Fastighetsavgift/skatt		-43 128	-50 077
Avskrivningar	5	-75 000	-102 597
Summa rörelsekostnader		-706 983	-709 071
Rörelseresultat		205 548	205 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20	0
Räntekostnader		-156 874	-131 722
Summa finansiella poster		-156 854	-131 722
Resultat efter finansiella poster		48 694	73 395
Resultat före skatt		48 694	73 395
Årets resultat		48 694	73 395

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		7 257 735	7 332 735
Fiberinstallation		0	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		7 257 735	7 332 735
Summa anläggningstillgångar		7 257 735	7 332 735
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 369	5 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 369	5 260
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		613 257	695 614
<i>Summa kassa och bank</i>		613 257	695 614
Summa omsättningstillgångar		614 626	700 874
SUMMA TILLGÅNGAR		7 872 361	8 033 609

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		41 400	41 400
Fond för yttre underhåll		839 996	786 801
<i>Summa bundet eget kapital</i>		881 396	828 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		439 947	419 747
Årets resultat		48 694	73 395
<i>Summa fritt eget kapital</i>		488 641	493 142
Summa eget kapital		1 370 037	1 321 343
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		3 919 355	6 390 607
Summa långfristiga skulder		3 919 355	6 390 607
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		2 471 252	200 000
Leverantörsskulder		4 777	28 450
Förskottsbetalda avgifter		82 490	71 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 450	21 708
Summa kortfristiga skulder		2 582 969	321 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 872 361	8 033 609

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	205 548	205 117
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	75 000	102 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	280 548	307 714
Erhållen ränta	20	0
Erlagd ränta	-156 874	-131 722
	-156 854	-131 722
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	123 694	175 992
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	3 891	3
Förändring av rörelseskulder	-9 942	-10 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117 643	165 537
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	200 000	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	200 000	200 000
Årets kassaflöde	-82 357	-34 463
Likvida medel vid årets början	695 614	730 077
Likvida medel vid årets slut	613 257	695 614

Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

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

	2024	2023
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	902 387	902 387
Hysesintäkt, carport	9 897	9 303
Öres- och kronutjämning	47	48
Kravavgifter	200	200
Summa	912 531	911 938
Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	-58 110	-44 745
Snöröjning	-158	0
Fastighetsel	-9 706	-10 103
Vatten och avlopp	-87 438	-82 903
Sophantering	-39 909	-43 468
Fastighetsförsäkring	-45 681	-35 636
Förvaltning	-35 531	-34 164
Revision	-3 750	-3 750
Möteskostnader	-1 180	-2 079
Bredband	-31 366	-33 980
OVK	-43 575	0
Summa	-356 404	-290 828
Not. 3 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-13 852	-4 274
Förbrukningsmaterial	-772	-1 320
Kreditupplysningar	-175	-175
Kontorsmaterial	-31	-14
Porto	-216	-210
Bolagsverket	-800	-800
Kopieringskostnader	-2 062	-2 000
Bankkostnader	-2 272	-2 293
Summa	-20 180	-11 086

Not. 4 Löner och arvode

Löner och styrelsearvode

Styrelsearvode	-24 150	-24 150
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-24 150</i>	<i>-24 150</i>

Sociala kostnader och pensionskostnader

Sociala kostnader och pensionskostnader	-7 487	-7 587
---	--------	--------

Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner

	<i>-31 637</i>	<i>-31 737</i>
--	----------------	----------------

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Mark	589 000	589 000
------	---------	---------

Anskaffningsvärde Byggnader	8 411 000	8 411 000
Ackumulerade avskrivningar	-1 667 265	-1 592 265
Årets avskrivning	-75 000	-75 000

Fiberinstallation	137 989	137 989
Ackumulerade avskrivningar	-137 989	-110 392
Årets avskrivning	0	-27 597

Summa	7 257 735	7 332 735
--------------	------------------	------------------

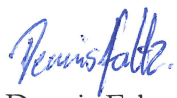
Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	10 931 000	10 931 000
Summa ställda säkerheter	10 931 000	10 931 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF KYRKHULTSHUS

Kyrkhult 2025-



Dennis Faltz
Ordförande



Maria Runesson



Petra Kimberg

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025-02-13



Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF KYRKHULTSHUS 769602-2198

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kyrkhultshus 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 Kyrkhultshus 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.



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

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025 1/1-31/12	2024 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3015	Hyra carport	9 600	9 600	9 303	9 600	9 600
3020	Årsavgifter	902 370	902 370	902 387	902 370	859 416
3540	Påminnelseavgifter	0	0	200	0	150
3740	Öres- och kronutjämnning	0	0	48	0	0
3990	Övriga ersättningar och intäkter	0	0	2 250	0	0
Summa intäkter		911 970	911 970	914 188	911 970	869 166

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK	0	8 000	0	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		0	8 000	0	0	0
4301	Löpande reparationer	75 000	75 000	75 941	150 000	228 327
4501	Planerat underhåll	0	0	146 805	0	0
4550	Underhåll av huskropp utvändigt	0	0	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		75 000	75 000	222 746	150 000	228 327
4110	Fastighetsskötsel köpt tjänst	47 500	30 000	44 745	30 000	42 199
4781	Förvaltning	39 000	37 000	34 164	35 000	33 000
5164	Snöröjning	5 000	5 000	0	5 000	754
5651	Drivmedel arbetsmaskin	0	0	0	500	0
6061	Kreditupplysning, UC	1 000	1 000	175	1 000	0
6490	Registreringsavgift	1 000	1 000	800	1 000	800
Summa fastighetsförvaltning och skötsel		93 500	74 000	79 884	72 500	76 753
4611	Fastighetsel	10 500	10 000	10 103	10 000	8 858
4630	Vatten	89 000	83 000	82 903	80 000	81 982
4640	Sophämtning, ev. container mm	44 000	42 000	43 468	36 000	41 664
4711	Försäkring	40 000	40 000	35 636	35 000	38 923
4760	Tv, Bredband	34 000	33 000	33 980	33 000	31 368
4800	Fastighetsavgift	51 000	40 000	50 077	30 000	39 217
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	5 000	4 274	10 000	2 229
5460	Förbrukningsmaterial	1 000	1 000	1 320	1 000	0
6110	Kontorsmateriel	400	400	14	400	6
6250	Porto	500	500	210	500	142
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader	3 000	3 000	2 079	3 000	2 024
6520	Tryckning, kopiering	3 000	3 000	2 000	3 000	1 988
6550	Konsultarvoden, UH-plan	4 000	0	0	0	4 109
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	500	205
Summa driftskostnader		285 900	261 400	266 063	242 400	252 715
6410	Styrelsearvode	24 000	23 000	24 150	23 000	23 800
6421	Revisionsarvode	4 000	3 000	3 750	3 000	2 625
7010	Löner	0	0	0	0	0
7331	Skattefria bilersättningar	0	0	0	0	0
7510	Arbetsgivaravgifter	8 400	8 050	7 587	8 050	7 477
Summa arvode och revision		36 400	34 050	35 487	34 050	33 902
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 293	3 000	2 436
8410	Räntor	175 000	164 000	131 719	125 000	105 120
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgif	0	0	3	0	112
Summa bank-, och räntekostnader		178 000	167 000	134 015	128 000	107 668
Resultat före avskrivning och avsättning till y		243 170	292 520	175 992	285 020	169 801

Amortering, summa 200 000 kr
 Amorteringsgrad 3,07 %
 Belåningsgrad 4 278 kr/kvm

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2025 1/1-31/12	2024 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
7821	Avskrivning byggnader	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
7823	Avskrivning fiber	0	27 600	27 597	27 600	27 598
Summa avskrivningar		75 000	102 600	102 597	102 600	102 598
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	200 000	200 000	0	200 000	0
Summa avsättning yttre fond		200 000	200 000	0	200 000	0
Överskott / Underskott		-31 830	-10 080	73 395	-17 580	67 203
Summa kostnader		911 970	911 970	914 188	911 970	869 166

Angående konto för avskrivning

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

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod. Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet.

Föreningens byggnad är avskriven till fullo

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reperfonds

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 överlåtas 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, förvaltningsarvodet, 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