

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Kolgården 1
Org nr: 7696223440



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kolgården 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. att inget planerat underhåll utförts och kostnader för reparationer har varit lägre. Vissa kostnader har ökat såsom vatten, el, sophantering samt räntekostnader. Kostnad för uppvärmning har varit lägre jämfört med föregående år. Ett lån har villkorsändrats och fått en högre räntesats, 4,18% mot tidigare 0,85%.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 310% till 261%.

I resultatet ingår avskrivningar med 755 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 901 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kolgården 3 i Region Gotland med 72 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011-2012 med första inflyttning januari 2012 och sista inflyttning september 2012.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	36
3 rum och kök	24
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	39	(varav 2 handikapp + 2 besök + 2 elladdplatser)
Antal garage	40	Carport med förråd

Total tomtarea	12 755 m ²
Total bostadsarea	4 680 m ²

Årets taxeringsvärde	86 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Trappstädning via entreprenad ISS
Riksbyggen	Snöröjning
GEAB	El och fjärrvärme
Telia	Fiberanslutning Triple Play
Infometric	Avläsning el, IMD
Ragnsells AB	Hämtning källsortering
Inspecta	Hissbesiktning
Riksbyggen	Kärllvätt
Riksbyggen	Driftövervakning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsfond uppgick vid årets början till 1 285 303 kr. Under 2023 har avsättning skett med 140 400 och inget har ianskräp tagits. Vid årets slut uppgår saldout till 1 425 703 kr.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Hetvattenspolning avlopp	2022

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl Ottosson	Ordförande	2024
Barbro Nilsson	Ledamot	2024
Fredrik Dahlbom	Ledamot	2025
Henrik Hagström	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Marie Fagerström	Suppleant	2024
Sabina Irisholm	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision & Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
Lars Pettersson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Pettersson	2024
Lars Uddin	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 636 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 489 809	3 383 935	3 386 030	3 385 849
Rörelsens intäkter	3 504 591	3 412 582	3 408 539	3 525 668
Resultat efter finansiella poster	146 344	68 466	283 527	491 544
Årets resultat	146 344	68 466	283 527	491 544
Resultat exkl avskrivningar	901 155	824 577	1 035 418	1 230 255
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	760 755	684 177	895 018	1 089 855
Balansomslutning	138 064 790	138 069 311	138 993 919	138 832 977
Årets kassaflöde	-12 150	-14 000	772 845	-306 248
Soliditet %	80	80	79	79
Likviditet %	23	22	274	232
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	90	87
Avgifts- hyresbortfall %	-	0,1	-0,1	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	674	653	656	655
Driftkostnader kr/kvm	379	439	392	360
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	379	410	392	360
Energikostnad kr/kvm	219	201	212	185
Underhållsfond kr/kvm	305	275	274	244
Reservering till underhållsfond kr/kvm	30	30	30	30
Sparande kr/kvm	193	205	221	263
Ränta kr/kvm	106	59	62	77
Skuldsättning kr/kvm	5 805	5 877	6 055	6 121
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 805	5 877	6 055	6 121
Räntekänslighet %	8,6	9,0	9,2	9,4

M

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 517 248	5 292 752	1 285 303	3 928 832	68 466
Disposition enl. årsstämmobeslut				68 466	-68 466
Reservering underhållsfond			140 400	-140 400	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					146 344
Vid årets slut	99 517 248	5 292 752	1 425 703	3 856 898	146 344

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 997 298
Årets resultat	146 344
Årets fondreservering enligt stadgarna	-140 400
Summa	4 003 242

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 003 242**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 489 809	3 383 935
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 782	28 647
Summa rörelseintäkter		3 504 591	3 412 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 772 006	-2 052 335
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 614	-187 648
Personalkostnader	Not 6	-104 221	-91 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-754 811	-756 111
Summa rörelsekostnader		-2 917 652	-3 087 304
Rörelseresultat		586 939	325 278
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	57 795	16 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-498 390	-273 793
Summa finansiella poster		-440 595	-256 812
Resultat efter finansiella poster		146 344	68 466
Årets resultat		146 344	68 466



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	134 752 318	135 498 079
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	57 090	66 141
Pågående arbete, solceller	Not 12	644 451	0
Summa materiella anläggningstillgångar		135 453 859	135 564 220
Summa anläggningstillgångar		135 453 859	135 564 220
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	51	0
Övriga fordringar	Not 14	60	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	290 472	172 540
Summa kortfristiga fordringar		290 583	172 594
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 320 347	2 332 497
Summa kassa och bank		2 320 347	2 332 497
Summa omsättningstillgångar		2 610 930	2 505 091
Summa tillgångar		138 064 790	138 069 311



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 810 000	104 810 000
Fond för yttre underhåll		1 425 703	1 285 303
Summa bundet eget kapital		106 235 703	106 095 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 856 898	3 928 832
Årets resultat		146 344	68 466
Summa fritt eget kapital		4 003 242	3 997 298
Summa eget kapital		110 238 944	110 092 601
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 611 020	16 617 480
Summa långfristiga skulder		16 611 020	16 617 480
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 557 700	10 886 732
Leverantörsskulder	Not 18	129 724	0
Övriga skulder	Not 19	49 313	38 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	478 089	434 251
Summa kortfristiga skulder		11 214 826	11 359 230
Summa eget kapital och skulder		138 064 790	138 069 311



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	146 344	68 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	754 811	756 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	901 155	824 577
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-117 989	128 199
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-144 404	10 393 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	638 762	11 346 433
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation (solceller)	-644 451	0
Investeringar i installationer (laddstolpar)		26 299
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-644 451	26 299
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-6 460	-11 386 732
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-335 492	-11 386 732
Årets kassaflöde	-12 150	-14 000
Likvidamedel vid årets början	2 332 497	2 346 497
Likvidamedel vid årets slut	2 320 347	2 332 497
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter (dörrar cykelförråd)	Linjär	20
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	
Installationer (2 p-platser med elladdstolpe)	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 976 480	2 889 936
Hyrer, lokaler	32 400	32 400
Hyrer, p-platser	300 817	293 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-150
Elavgifter	180 112	168 349
Summa nettoomsättning	3 489 809	3 383 935

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	14 602	12 757
Övriga rörelseintäkter	180	15 890
Summa övriga rörelseintäkter	14 782	28 647

Ma

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	0	-135 294
Reparationer	-66 771	-187 550
Försäkringspremier	-90 662	-80 819
Kabel- och digital-TV	-226 026	-226 204
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 666	-1 196
Obligatoriska besiktningar	-5 723	-5 436
Övriga utgifter, köpta tjänster (besiktningkostnad)	0	-4 290
Snö- och halkbekämpning	-74 647	-67 184
Förbrukningsinventarier	-9 778	-12 073
Vatten	-390 445	-322 596
Fastighetsel	-386 453	-331 265
Uppvärmning	-248 233	-284 986
Sophantering och återvinning	-150 033	-135 239
Förvaltningsarvode drift	-121 569	-258 203
Summa driftskostnader	-1 772 006	-2 052 335

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-227 964	-110 560
Arvode, yrkesrevisor	-18 313	-15 569
Övriga förvaltningskostnader	-10 996	-24 026
Inkasso- och påminnelseavgifter	-777	-326
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 828	-10 136
Representation	0	-733
Kontorsmateriel	-2 380	-5 019
Telefon och porto	-1 948	-2 020
Bankkostnader	-2 903	-2 100
Övriga externa kostnader	-11 505	-17 158
Summa övriga externa kostnader	-286 614	-187 648

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-43 500	-35 250
Sammanträdesarvoden	-29 500	-33 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 676	-6 500
Sociala kostnader	-18 545	-16 310
Summa personalkostnader	-104 221	-91 210



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-727 116	-727 116
Avskrivning Markanläggningar (uteplats)	-8 145	-8 145
Avskrivningar tillkommande utgifter (dörrar cykelförråd)	-10 500	-10 500
Avskrivning Installationer (elladdplatser)	-9 051	-10 351
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-754 811	-756 111

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	268	2 831
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	57 497	14 059
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	91
Övriga ränteintäkter SKV	6	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	57 795	16 981

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-498 330	-273 793
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-498 390	-273 793



Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 909 666	84 909 666
Mark	57 000 000	57 000 000
Tillkommande utgifter	210 000	210 000
Markanläggning	40 724	40 724
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	142 160 390	142 160 390
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 579 309	-5 852 193
Tillkommande utgifter	-73 500	-63 000
Markanläggningar	-9 502	-1 357
	-6 662 311	-5 916 550
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-727 116	-727 116
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-10 500	-10 500
Årets avskrivning markanläggningar	-8 145	-8 145
	-745 761	-745 761
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 408 072	-6 662 311
Restvärde enligt plan vid årets slut	134 752 318	135 498 079
Varav		
Byggnader	77 603 241	78 330 357
Mark	57 000 000	57 000 000
Tillkommande utgifter	126 000	136 500
Markanläggningar	23 077	31 222
Taxeringsvärden		
Bostäder	86 000 000	86 000 000
Totalt taxeringsvärde	86 000 000	86 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 000 000</i>	<i>14 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	90 505	116 803
Återbetald moms (juni 2022) för installation laddstolpar		-26 298
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 505	90 505
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-24 365	-14 014
	-24 365	-14 014
Årets avskrivningar		
Installationer	-9 050	-10 351
	-9 050	-10 351
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-33 415	-24 365
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 415	-24 365
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 090	66 141
Varav		
Installationer	57 090	66 141

Not 12 Pågående arbete

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer (pågående)	644 451	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	644 451	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	644 451	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	644 451	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	51	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	51	0



Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	60	54
Summa övriga fordringar	60	54

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	107 714	90 662
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 474	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 671	37 671
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 613	44 207
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 472	172 540

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	132
Bankmedel	1 158 675	2 051 178
Transaktionskonto	1 161 672	281 187
Summa kassa och bank	2 320 347	2 332 497

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	27 168 720	27 504 212
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-344 492	-335 492
Villkorsändring lån kommande år	-10 213 208	-10 551 240
Långfristig skuld vid årets slut	16 611 020	16 617 480

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2024-12-01	10 353 208,00	140 000,00	10 213 208,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2025-12-01	6 599 764	79 164,00	6 520 600,00
STADSHYPOTEK	4,18%	2026-12-01	10 551 240,00	116 328,00	10 434 912,00
Summa			27 504 212,00	335 492,00	27 168 720,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 344 492 kr samt att ett lån på 10 213 208 kr villkorsändras varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 16 611 020 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 10 213 208 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	129 724	0
Summa leverantörsskulder	129 724	0

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	2 631	-3 087
Skuld sociala avgifter och skatter	42 504	38 510
Oidentifierad inbetalning	4 178	2 824
Summa övriga skulder	49 313	38 247

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	60 616	28 859
Upplupna driftskostnader	45 014	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 044
Upplupna elkostnader	47 448	46 858
Upplupna värmekostnader	42 388	43 934
Upplupna revisionsarvoden	16 000	14 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 016
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	266 622	286 040
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	478 089	434 251

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 260 000	36 260 000

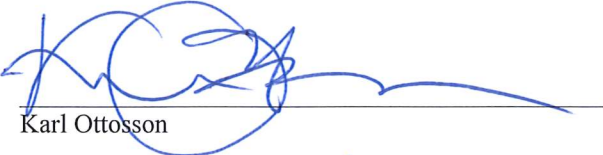
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

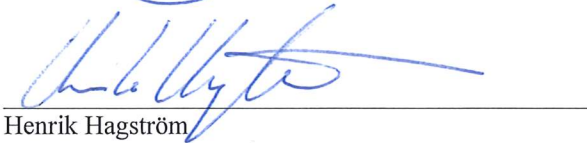


Styrelsens underskrifter

Visby 2024-04-22
Ort och datum

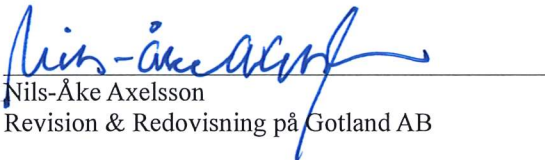

Karl Ottosson

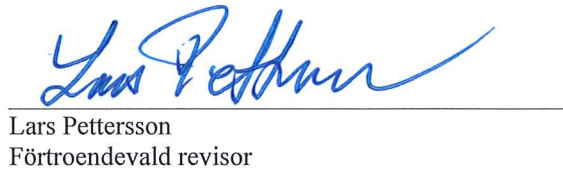
Barbro Hejlskron-Nilsson
Barbro Nilsson


Henrik Hagström

Fredrik Dahlbom
Fredrik Dahlbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-13


Nils-Åke Axelsson
Revision & Redovisning på Gotland AB


Lars Pettersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolgården 1

Org.nr 769622-3440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolgården 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorans ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolgården 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

Ma

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

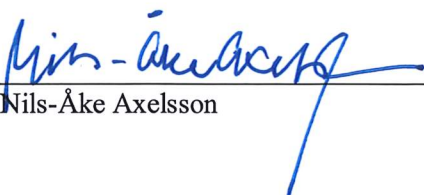
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den 2024-05-13


Nils-Åke Axelsson


Lars Pettersson

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företags kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kolgården 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kolgården 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

