

2023

Bostadsrättsföreningen

Jarramas

735000-0738



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 2023

Styrelsen för Brf Jarramas får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högst styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-11-10

Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Kaddik, ordförande	2025
Christian Wessel	2025
Kjell Petersson, vicevärd	2024
Paul Rasmussen	2024
Johan Ekblad	2025
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christian Gidlöf	2024
Revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Olof Svensson, ord.	2024
Ekonomitjänst, B. Danielson AB, suppleant	2024
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Styrelsen utgör valberedning och varje medlem har förslagsrätt vid stämman.

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-03-07



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge. Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg som tillägg i sin fastighetsförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade.

Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Rügen 63, med adress N. Möllebacksgård 2. 371 34 Karlskrona. Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes 1961.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	3 st	
2 rok	1 st	
3 rok	6 st	
4 rok	13 st	
5 rok	3 st	
Totalt:	26 st	2 225 kvm

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023 2 st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2022, 0st



ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	2st
Garage	12st
Lokal	0st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	4st
Total tomtarea	870 kvm
Total BOA (bostadsarea)	2 225 kvm
Total lokalarea	0 kvm

TAXERINGSVÄRDE

Årets taxeringsvärde (2022)	34 000 000 kr
Varav markvärde	11 400 000 kr
Varav värde, bostäder	22 600 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 589 kr/lgh för 2023.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	Kjell Petersson
Fastighetsskötsel (inre och snö)	PH Konsult & Förvaltning AB
Hisservice	KONE
Kabel-TV och bredband	Tele2
Fjärrvärme	Affärsverken
Elavtal	Affärsverken

Enligt stämmobeslut har styrelsen 27 700 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2020-05
Energideklaration	2019-10
Radonmätning	2020-01



HISTORIK

Fönsterbyte	1987 & 1993
Stambyte	2001
Renovering av loftgångar och utv. trappa	2017
Målning hissörrar	2017
Byte låssystem	2018
Renovering av parkeringsplatta	2018
Byte garageport, gemensamt garage	2019
Byte garageportar, enskilda garage	2019
Spolning köksstammar	2020
Reparation av yttervägg och innervägg, norrgavel	2020
Ny torktumlare i stora tvättstugan	2021
Installation av laddbox: garage G6 *	2021
Installation av laddbox: p-platserna P15, P16 *	2021
Byte av torkfläkt (hydrotork) i torkrum	2022
Installation av laddbox: garage G4*	2023

* Medlemmarna har själva bekostat laddboxarna. Elen debiteras ägarna efter avläsning

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

MILJÖFRÄMJANDE ÅTGÄRDER

Föreningen tillämpar källsortering i fastigheten.

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 7 451 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 56 365 kr

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållsplanen beräknas vara färdigställd våren 2024



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och visar ett positivt resultat om 62 913kr. Föreningen gör därutöver avskrivningar om 175 000 kr, och sätter av 170 000 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 120 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

BUDGET

I budget för 2024 har man beslutat om oförändrade avgifter.

Budget innehåller avsättning till yttre fond, 170 000 kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 175 000 kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 143 299kr. Budget visar en förlust om -201 701kr.

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.

LÅN

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2027-06-01	3,22%	795 000 kr	- kr
Stadshypotek	2025-06-01	0,89%	391 440 kr	120 000 kr
			1 186 440 kr	120 000 kr

Genomsnittlig ränta vid årets utgång

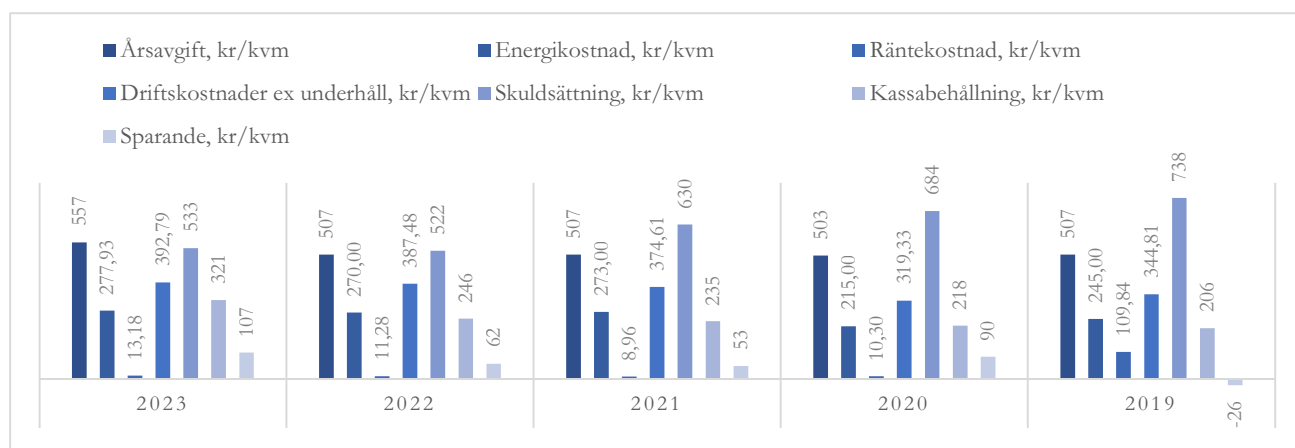
2,06%



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 300 923	1 180 320	1 183 199	1 165 827	1 174 835
Årsavgift, kr/kvm	557	507	507	503	507
Årsavgift, % andel av nettoomsätt.	96	95	97	97	97
Uppvärmning, kr/kvm	141,90	132,25	138,77	101,38	137,92
Elförbrukning, kr/kvm*	83,28	76,22	74,18	61,56	53,41
Vatten, kr/kvm	52,75	61,01	60,10	51,93	52,66
Energikostnad, kr/kvm	277,93	269,47	273,05	214,87	243,99
Sopphantering, kr/kvm	16,24	16,90	15,43	15,17	15,13
Räntekostnad, kr/kvm	13,18	11,28	8,96	10,30	109,84
Drift ex underhåll, kr/kvm	392,79	387,48	374,61	319,33	344,81
Taxeringsvärde, kr/kvm	15 281	15 281	12 854	12 854	12 854
Behållning yttre fond, kr/kvm	455	378	315	261	315
Avskrivning, kr/kvm	79	79	79	79	75
Årets resultat, kr	62 913	-37 732	-57 039	24 836	-232 313
Årets likviditetsöverskott, kr	237 913	137 268	117 961	199 836	-57 313
Total låneskuld, kr	1 186 400	1 281 440	1 401 440	1 521 440	1 641 440
Skuldsättning, kr/kvm	533	522	630	684	738
Nettoskuldsättning, kr/kvm	212	276	395	466	532
Räntekänslighet, %	0,92%	1,09%	1,18%	1,31%	1,40%
Kassabehållning, kr/kvm	321	246	235	218	206
Sparande, kr/kvm	107	62	53	90	-26
Balansomslutning, kr	3 267 406	3 273 565	3 438 108	3 571 726	3 714 782
Soliditet, %	53	51	50	49	47
Likviditet, %	157	128	44	179	144

* I medlemmarnas avgift till föreningen ingår hushållsel, vilket återspeglar sig i föreningens elkostnad. Utdebiterad el för laddning av fordon är avdragen i sammanställningen



SPARANDE:

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

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

SKULDSÄTTNING:

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

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

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

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

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

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

ENERGIKOSTNAD:

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

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

DRIFTSKOSTNAD:

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

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

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

NETTOOMSÄTTNING

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

SOLIDITET:

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

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

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



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	1 250 821	7 643	841 780	-394 500	-37 732
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till fond enligt stämmobeslut			170 000	-170 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut			0	0	
Balanseras i ny räkning				-37 732	37 732
Årets resultat					62 913
Belopp vid årets utgång	1 250 821	7 643	1 011 780	-602 232	62 913

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-602 232 kr
Årets resultat	62 913 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-170 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	56 365 kr
Summa	-652 954 kr

*Styrelsen föreslår följande disposition till
stämman*

Balanseras i ny räkning	-652 954 kr
-------------------------	-------------

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



Resultaträkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	1 291 105	1 180 320
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 291 105	1 180 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-873 959	-862 150
Planerat underhåll		-56 365	0
Löpande reparationer		-7 451	-62 095
Övriga kostnader	3	-22 963	-24 103
Personalkostnader	4	-33 454	-32 437
Fastighetsavgift/skatt		-39 494	-37 934
Avskrivningar	5	-175 000	-175 000
Summa rörelsekostnader		-1 208 686	-1 193 719
Rörelseresultat		82 419	-13 399
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 818	757
Räntekostnader		-29 324	-25 090
Summa finansiella poster		-19 506	-24 333
Resultat efter finansiella poster		62 913	-37 732
Resultat före skatt		62 913	-37 732
Årets resultat		62 913	-37 732



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		0	0
Loftgångar		529 063	569 063
Standardförbättringar		2 002 725	2 137 725
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		2 531 788	2 706 788
Summa anläggningstillgångar		2 531 788	2 706 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 561	3 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 164	16 828
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		20 725	20 244
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		714 893	546 533
<i>Summa kassa och bank</i>		714 893	546 533
Summa omsättningstillgångar		735 618	566 777
SUMMA TILLGÅNGAR		3 267 406	3 273 565



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 250 821	1 250 821
Reservfond		7 643	7 643
Fond för yttre underhåll		1 011 780	841 780
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 270 244	2 100 244
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-602 232	-394 500
Årets resultat		62 913	-37 732
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-539 319	-432 232
Summa eget kapital		1 730 925	1 668 012
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		1 066 440	1 161 440
Summa långfristiga skulder		1 066 440	1 161 440
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		120 000	120 000
Medlemmars reparationsfond		58 765	58 765
Leverantörsskulder		120 338	82 518
Förskottsbetalade avgifter		101 978	115 847
Skatteskulder		1 337	1 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		67 623	65 646
Summa kortfristiga skulder		470 041	444 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 267 406	3 273 565



Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 82 419

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 175 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten 257 419

Erhållen ränta 9 818

Erlagd ränta -29 324

-19 506

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 237 913

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar -481

Förändring av rörelseskulder 25 928

Kassaflöde från den löpande verksamheten 263 360

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån -95 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -95 000

Årets kassaflöde 168 360

Likvida medel vid årets början 546 533

Likvida medel vid årets slut 714 893



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

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

	2023	2022
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	1 239 882	1 127 168
Hyror garage	41 820	41 820
Hyror bilplatser	4 224	4 224
El, laddinfrastruktur	4 840	6 867
Öres- och kronutjämnning	39	41
Kravavgifter	300	200
Summa	1 291 105	1 180 320

Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-190 133	-176 450
Fastighetsförsäkring	-31 922	-35 551
Fjärrvärme	-315 730	-294 246
Förvaltning, administrativ	-41 400	-39 996
Förvaltning Teknisk förvaltning	-81 060	-77 508
Hissbesiktning	-2 368	0
Hissar	-12 246	-17 972
Möteskostnader	-9 690	-503
Snöröjning	-18 359	-29 060
Sophantering	-36 134	-37 594
TV-avgifter	-17 554	-17 519
Vatten och avlopp	-117 363	-135 751
Summa	-873 959	-862 150

Not. 3 Övriga kostnader		
Bankkostnader	-2 221	-2 305
Bolagsverket	-800	0
Förbrukningsmaterial	-2 583	-3 060
Konsultarvode	-6 250	0
Kopieringskostnader	-3 124	-2 968
Kreditupplysningar	-525	0
Lämnade bidrag och gåvor	-3 770	-3 950



Porto	-30	-358
Övriga fastighetskostnader	-3 660	-11 462
Summa	-22 963	-24 103

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-27 700	-27 700
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-27 700</i>	<i>-27 700</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-5 754	-4 737
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-33 454</i>	<i>-32 437</i>

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Mark	0	0
Anskaffningsvärde Byggnader	1 970 951	1 970 951
Ackumulerade avskrivningar	-1 970 951	-1 970 951
Årets avskrivning	0	0
Balkonger och tak	619 195	619 195
Ackumulerade avskrivningar	-619 195	-619 195
Årets avskrivning	0	0
Stambyte, badrum och fjärrvärmeinstallation	3 753 172	3 753 172
Ackumulerade avskrivningar	-1 615 447	-1 480 447
Årets avskrivning	-135 000	-135 000
Loftgångar	769 063	769 063
Ackumulerade avskrivningar	-200 000	-160 000
Årets avskrivning	-40 000	-40 000
Summa	2 531 788	2 706 788

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 737 000	4 737 000
Summa ställda säkerheter	4 737 000	4 737 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF JARRAMAS

Karlskrona 2024-01-30

Lars Kaddik
Ordförande

Paul Rasmussen

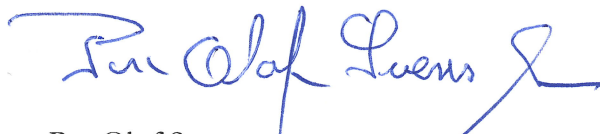
Kjell Petersson

Christian Wessel

Johan Ekblad

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2024-02-



Per-Olof Svensson
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF JARRAMAS Sverige

Signerat med E-signering

Lars Kaddik
Styrelseordförande
larskaddik@me.com

2024-02-01 14:05:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.187.175.168

Signerat med E-signering

Christian Wessel
Sekreterare
christian.a.andersson@gmail.com

2024-02-01 13:51:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.105.154

Signerat med E-signering

Kjell Petersson
Vicevärd
kjelle.petersson@telia.com

2024-02-02 15:44:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.211.45.197

Signerat med E-signering

Paul Rasmussen
Styrelseledamot
nmg2pr@gmail.com

2024-02-02 14:09:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.66.196.97

Signerat med E-signering

Johan Ekblad
Styrelseledamot
johanekblad@hotmail.com

2024-02-03 11:40:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 93.158.73.5

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Jarramas, 735000-0738

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Jarramas för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORERNAS ANSVAR:

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorerna 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 revisorerna 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.

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

UTTALANDE:

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Jarramas för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORERNAS ANSVAR:

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

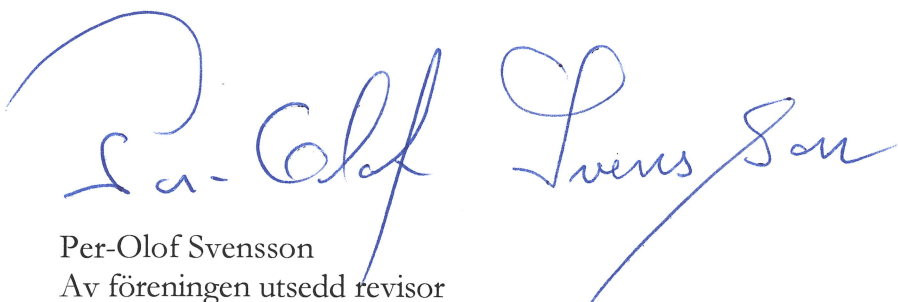
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

UTTALANDE:

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Per-Olof Svensson
Av föreningen utsedd revisor



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024	2023	2022	2022	2021
		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
3020	Årsavgifter	1 239 700	1 239 700	1 127 168	1 127 000	1 127 168
3015	Bilplatser	4 224	4 224	4 224	6 300	4 224
8310	Ränteintäkter	0	0	0	0	0
3590	Övriga fakturerade kostnader	10 000	10 000	6 867	0	9 447
3540	Påminnelseavgift	0	0	200	0	500
3740	Öresjustering	0	0	41	0	40
3025	Garage	42 000	42 000	41 820	42 000	41 820
8310	Ränteintäkter från omsättnings	0	0	757	0	0
Summa intäkter		1 295 924	1 295 924	1 181 077	1 175 300	1 183 199

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK	0	25 000	0	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
4142	Hissbesiktning	2 000	2 000	0	2 000	2 110
Summa obligatoriska besiktningar		2 000	27 000	0	2 000	2 110
4301	Löpande reparationer	100 000	100 000	22 428	80 000	99 804
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	28 212
Summs underhåll och reparationer		100 000	100 000	22 428	80 000	128 016
4780	Teknisk förvaltning	77 500	77 500	77 508	77 500	77 508
4781	Förvaltning	40 000	40 000	39 996	40 000	34 992
6061	Kreditupplysning, UC	500	500	0	500	350
Summa förvaltning		118 000	118 000	117 504	118 000	112 850
4234	Tvättutrustning	5 000	5 000	39 667	5 000	0
4246	Hiss	15 000	15 000	17 973	15 000	8 796
4611	Fastighets el	180 000	170 000	176 450	120 000	165 056
4623	Fjärrvärme	365 000	350 000	294 246	280 000	308 759
4630	Vatten	132 000	120 000	135 751	120 000	133 714
4640	Sophämtning, ev. container mm	40 000	35 000	37 594	30 000	34 327
4711	Försäkring	37 000	32 000	35 551	32 000	30 238
4760	TV avgifter	18 000	18 000	17 519	18 000	17 510
4800	Fastighetsavgift	40 000	40 000	37 934	40 000	37 154
5164	Snöröjning	13 000	13 000	29 060	13 000	20 490
5190	Övriga fastighetskostnader	8 000	8 000	11 461	8 000	5 571
5460	Förbrukningsmaterial	1 000	1 000	3 060	1 000	694
6110	Kontorsmaterial	200	200	0	200	0
6250	Porto	0	0	358	0	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostn	5 000	5 000	503	5 000	0
6490	Registreringsavgift	800	800	0	1 000	0
6520	Tryckning, kopiering	3 000	3 000	2 968	2 000	2 700
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	3 950	500	3 262
Summa driftskostnader		863 500	816 500	844 045	690 700	768 271
6410,11,20	Styrelsearvode, vicevärd, revisor	27 500	27 500	27 700	27 500	27 263
7010	Löner	0	0	0	0	0
7510	Arbetsgivaravgifter	9 625	9 625	4 737	6 000	4 599
Summa arvode och revision		37 125	37 125	32 437	33 500	31 862
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	2 305	2 000	2 199
8410	Räntor	30 000	31 000	25 090	19 000	19 930
Summa bank-, och räntekostnader		32 000	33 000	27 395	21 000	22 129
Resultat före avskrivningar och avsättning		143 299	164 299	137 268	230 100	117 961

Från detta belopp avgår amortering med 60 000 kr

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12	2022 1/1-31/12	2021 1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
7821	Avskrivning byggnader	135 000	135 000	135 000	135 000	135 000
7822	Avskrivning loftgångar	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Summa avskrivningar		175 000	175 000	175 000	175 000	175 000
8860	Avsättning yttre fond	170 000	170 000	0	170 000	0
Summa avsättning yttre fond		170 000	170 000	0	170 000	0
Överskott / Underskott		-201 701	-180 701	-37 732	-114 900	-57 039
Summa kostnader		1 295 924	1 295 924	1 181 077	1 175 300	1 183 199



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 arvas 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, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

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

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

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

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

OM NÅGON INTE KAN BETALA

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

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

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

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

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





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se