

Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle

Hj Brantingsgatan 1, 3A och 3B, Väderkvarnsgatan 30

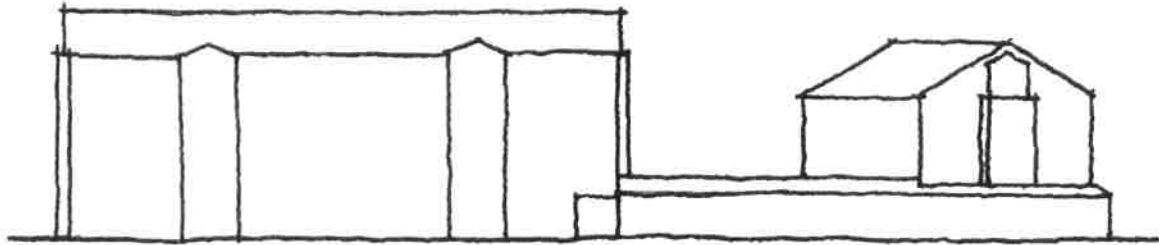
VÄLKOMNA TILL

FÖRENINGSSTÄMMAN

2024-05-23

Plats: Föreningslokalen kl 18:00

Kaffe, té och kaffebröd kommer att finnas.

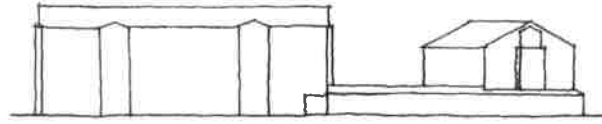


Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle

Hj Brantingsgatan 1, 3A och 3B, Väderkvarnsgatan 30

Föreningsstämma, 2024-05-23

Föreningslokalen



Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle

Föreningsstämma 2024 torsdagen den 23 maj kl 18.00 i
Föreningslokalen.

Föredragningslista

1. Föreningsstämmans öppnande

*Arbeten under året som gått.

*Kommande arbeten.

2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av sekreterare.

3. Val av justerare tillika rösträknare.

4. Godkännande av röstlängden inkl eventuella fullmakter.

5. Fastställande av dagordning.

6. Föreningsstämman stadgeenligt utlyst.

7. Styrelsens förvaltningsberättelse. Nedanstående är utskickat till medlemmarna i maj.

A	Årsredovisning
B	Revisionsberättelse, Auktoriserad revisor Ludvig Holmgren
C	Resultaträkning och Balansräkning
D	Budgetuppföljning 2023
	Budget 2024
	Ekonomisk analys 2024-05-02
	5- årig underhållsplan 2024-05-02

8. Fastställande av balansräkning och resultaträkning.

9. Ansvarsfrihet för styrelsen.

10. Fastställande av budget.

11. Val verksamhetsåret 2024/2025

A	ordförande			1 år
B 5 st styrelseledamöter	ledamot	Allan Johansson	omval	2 år
	ledamot, kassör	Gösta Kilgren	kvarstår	1 år
	ledamot, sekr	Kristoffer Griedl	omval	2 år
	ledamot	Gunnar Andersson	kvarstår	1 år
	ledamot	Gustaf Selling	omval	2 år
C	2 st suppleanter	Carina Elofsson Mu	omval	1 år
		Lena Kristoffersson	omval	1 år

12. Valberedning inför 2025

13. Övriga frågor

14. Avslutning

Nya styrelsen konstituerar sig direkt efter stämman.

Bilagor: 1. Fullmakt

Årsredovisning för Brf Tysta Kalle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle registrerades hos Bolagsverket den 24 maj 2008. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 13:1 med gatadressen Hjalmar Brantingsgatan 1, 3 A-B, Väderkvarmsgatan 30 och Botvidsgatan 23 i Uppsala kommun.

På fastigheten finns två flerbostadshus i 4 och 5 våningar med en mellanliggande 1 våningsbyggnad för affärsverksamhet. Byggnaderna är uppförda 1951.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt, 3 lägenheter med hyresrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

		kvm
1 rum och pentry	11 st	210,6
2 rum och kök, varav med pentry, 3A:1401, 3B:1403	7 st	368,4
3 rum och kök	1 st	106,7
4 rum och kök	10 st	938
5 rum och kök	9 st	1 032
6 rum och kök	1 st	129
Total bostadsarea uppgår till		2 784,7
Varav hyresrätt		201
Total tomtarea uppgår till		2 321
Total lokalarea uppgår till		672

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Nordeuropa Försäkring.

Styrelsen

Margareta Kilgren	Ordförande
Gösta Kilgren	Ledamot
Allan Johansson	Ledamot
Kristoffer Griedl	Ledamot
Gunnar Andersson	Ledamot
Gustaf Selling	Ledamot

Carina Elofson Mumford
Lena Kristoffersson

Suppleant
Suppleant

Vid kommande föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter:
Margareta Kilgren, Allan Johansson och Gustaf Selling.

Revisor

Ludwig Holmgren

Extern revisor

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Styrelsen har haft 10 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
Fjärrvärme
Elnät
Elhandel
Renhållning
Hissar
Porttelefon
Bredband

Uppsala Fastighetstjänst AB
Mediator AB
Vattenfall
Vattenfall
Bodens Energi AB
Uppsala vatten
NoA Lyftteknik AB
Telia, Certego
Banhof

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 5 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 6 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st, under året har 8 st medlemmar tillkommit och 8 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 61 st.

Verksamheten under året

Under året har följande arbeten utförts i fastigheten:

Undercentralen renoverades: Demontering och montering av Fjärrvärmeanläggning
Ny värme- och varmvattenanläggning, ny styranläggning, nya pumpar och ventiler.

Gräsmattorna vid Hj Brantingsgatan, från soprummen vid 3A till entré 3B, kompletterades med ny jord och grässådd för norrlägen.

I övrigt gjordes mindre underhållsarbeten

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 469 703 kr, varav reparationer 71 766 kr. Den största åtgärden under året har varit:

Jo Rörinstallationer, byte av värmepåsar

359 750 kr

Avgiftsändringar

Årsavgift bostad höjdes med 10 % den 1 januari 2023. Den 1 januari 2024 höjs årsavgiften med ytterligare 10 %, detta för möta stigande räntekostnader.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Årsavgift (kr/kvm)	632	575	575
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	655		
Nettoomsättning (tkr)	3 158	2 901	2 839
Resultat efter finansiella poster (tkr)	38	351	351
Balansomslutning (tkr)	95 272	95 230	97 471
Soliditet	79%	79%	77%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	7 337	7 422	8 404
Skuldsättning (kr/kvm)	5 484		
Sparande (kr/kvm)	344		
Energikostnad (kr/kvm)	211		
Årsavgiftemas del av total intäkt	53%		
Räntekänslighet	11,6%	12,9%	14,6%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	11,2%		

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift bostad genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Redovisade årsavgifter avser bostad och bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgift för bostad, bredband samt hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgiftemas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive el, vatten och bredbandsintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisad årsavgift bostad. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 11,6 % av årsavgift bostad.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

Fastighetsförvärv

Föreningens förvärv av fastigheten Fålhagen 13:1 i Uppsala kommun skedde genom att först förvärva samtliga aktier i Fålhagenbo Fastigheter AB. Därefter flyttades fastigheten över i föreningens ägo. Genom denna överföring av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell försäljning av fastigheten. Underlaget för den latent skatteskulden är 90 753 190 kr.

Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2023 var procentsatsen för denna 20,6%.

Verksamheten under kommande år

Kommande planerade arbeten:

Planerade arbeten med staket mot Hj Brantingsgatan och uppdatering av tvättstugan har skjutits fram pga att Kulturens Bildningsvareksamhet har upphört med sin verksamhet och sagt upp sitt hyresavtal och flyttar från lokalerna sista september 2024. Hyran motsvara 1/3 av våra intäkter för lokalerna. Mäklare har kontaktas för uthyrning.

I övrigt är vår ekonomi god. Ett av lånen kommer att omförhandlas.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall årligen ske enligt antagen underhållsplan.

Föreningen har en underhållsplan som visar det framtida underhållsbehovet.

Föreningen har under året amorterat 220 640 kr (1,15 %) av föreningens ingående skuld 2023.

Förändring av eget kapital

	Insats och upplåtelseavgift	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 815 311	914 258	271 824	351 008
Disposition av 2022 års resultat		138 400	212 608	-351 008
Årets resultat				38 180
Belopp vid årets utgång	73 815 311	1 052 658	484 432	38 180

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	484 432 kr
Årets resultat	38 180 kr
	<hr/>
	522 612 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	138 400 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-359 750 kr
Till balanserat resultat överföres	743 962 kr
	<hr/>
	522 612 kr

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

	2023		Not	2022	
Nettoomsättning					
Årsavgifter	1 691 214		1	1 504 308	
Hysesintäkter	1 466 347	3 157 561	2	1 397 055	2 901 363
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter	39 872	39 872	3	19 175	19 175
SUMMA INTÄKTER		3 197 433			2 920 538

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-1 243 424		4	-1 047 319	
Administrationskostnader	-85 604			-81 147	
Fastighetsavgift/skatt	-143 754	-1 472 782	5	-141 156	-1 269 622
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-71 766			-73 661	
Underhåll	-397 937	-469 703		-175 235	-248 896
Personalkostnader		-59 715	6		-101 671
Avskrivningar, anläggningstillgångar					
Byggnad		-755 329	7		-755 329
RÖRELSERESULTAT		439 904			545 020
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	14 774			8 729	
Räntekostnader	-416 498	-401 724		-202 741	-194 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38 180			351 008
ÅRETS RESULTAT		38 180			351 008

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2023	Not	2022	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	53 781 633	7	54 536 962	
Egna lägenheter	2 180 494		2 180 494	
Mark	36 697 000	92 659 127	36 697 000	93 414 456
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	381 734	8	4 599	
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	76 330	458 064 9	24 695	29 294
Kassa och bank		2 155 046		1 785 955
SUMMA TILLGÅNGAR		95 272 237		95 229 705

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	75 483 075		75 483 075	
Ej inbetald insats	-2 180 494		-2 180 494	
Upplåtelseavgifter	512 730		512 730	
Yttre reparationsfond	1 052 658	74 867 969	914 258	74 729 569
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	484 432		271 824	
Årets resultat	38 180	522 612	351 008	622 832
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		9 955 000 10,11		8 891 480
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	9 001 480	10	10 285 640	
Leverantörsskulder	277 818		166 355	
Egna skatteskulder	14 685		12 292	
Moms skuld	53 017		38 915	
Övriga skulder	60		0	
Depositioner	31 959		31 959	
Upplupna kostnader	191 857	12	126 879	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	355 780	9 926 656	323 784	10 985 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 272 237		95 229 705

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	38 180	351 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	755 329	755 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	793 509	1 106 337
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-229 054	10 974
Förändring av kortfristiga skulder	224 992	-56 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	789 447	1 061 131
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-220 640	-2 535 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 640	-2 535 640
Årets kassaflöde	568 807	-1 474 509
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 785 955	3 260 464
Likvida medel vid årets slut	2 354 762	1 785 955

Klientmedel hos förvaltare klassificeras som likvida medel.

I likvida medel vid årets slut ingår klientmedel om 199 716 kr.

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554), Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förängas.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut resultatförs eventuellt restvärde och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. På mark görs inga avskrivningar då nyttjandeperioden bedöms vara obegränsad.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider används:

Byggnader:

- Stomme: 85 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

Utifrån byggnadens ålder och skick anses att värde endast kvarstår i byggnadens stomme, varför hela anskaffningsvärdet lagts på stomme och skrivs av över 85 år.

Fönsterrenovering, utförd 2017: 50 år

Solceller: 25 år

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1	Årsavgifter	
	2023	2022
Årsavgift bostad	1 633 464	1 484 928
Årsavgift bredband	57 750	19 380
SUMMA	1 691 214	1 504 308

Vatten och värme ingår i medlemmarnas årsavgift bostad till föreningen.

NOT NR 2

Hysesintäkter

	2023	2022
Hyra bostäder	284 747	285 900
Hyra lokaler	1 082 000	1 025 280
Hyra parkering/garage	99 600	85 875
SUMMA	1 466 347	1 397 055

NOT NR 3

Övriga intäkter

	2023	2022
Avgift ändrahandsupplåtelse	4 380	1 612
Påminnelseavgift	840	600
Övriga intäkter	34 652	16 963
SUMMA	39 872	19 175

NOT NR 4

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	143 984	116 506
Fastighetsskötsel, övrigt	16 773	13 366
Städ	70 260	34 912
Hiss	36 523	22 741
El	66 529	55 868
Värme	531 398	498 106
Vatten	131 763	124 051
Sophämtning	71 400	69 873
Försäkring	62 339	57 187
Kabel TV	57 965	0
Telekommunikation	6 137	8 104
Extern revision	18 426	17 572
Konsultarvoden	0	3 661
Övriga fastighetskostnader	29 927	25 372
SUMMA	1 243 424	1 047 319

NOT NR 5

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1963 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2022 uppgick till maximalt 1.519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1.589 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler, 1 % av gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

Föreningen har för 2022 erhållit skattereduktion för fömybar el om 2 337 kr, vilket har reducerat kostnaden för 2023.

NOT NR 6

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Löner och arvoden

	2023	2022
Löner	0	35 556
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	52 500	48 300
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	52 500	83 856
Sociala avgifter	7 215	17 815
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	59 715	101 671

NOT NR 7

Fålhagen 13:1

	2023	2022
Taxeringsvärde:	87 412 000	87 412 000
Byggnadsvärde	44 400 000	44 400 000
Markvärde	43 012 000	43 012 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	87 412 000	87 412 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	8 412 000	8 412 000

Bokfört värde:

	2023	2022
Byggnader/Egna lägenheter	59 874 325	59 874 325
Anskaffning under året	0	0
Anskaffningsvärde	59 874 325	59 874 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 221 884	-4 517 480
Årets avskrivningar	-704 404	-704 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 926 288	-5 221 884
Utgående restvärde enligt plan	53 948 037	54 652 441
Fönsterbyte/reovering	2 060 363	2 060 363
Anskaffning under året	0	0
Anskaffningsvärde	2 060 363	2 060 363
Ingående ackumulerade avskrivningar	-216 353	-175 143
Årets avskrivningar	-41 210	-41 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 563	-216 353
Utgående restvärde enligt plan	1 802 800	1 844 010
Solceller	242 865	242 865
Anskaffning under året	0	0
Anskaffningsvärde	242 865	242 865
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 860	-12 145
Årets avskrivningar	-9 715	-9 715
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 575	-21 860
Utgående restvärde enligt plan	211 290	221 005
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	55 962 127	56 717 456
Varav egna lägenheter	2 180 494	2 180 494

NOT NR 8

Övriga fordringar

	2023	2022
Avgifter/hyror	170 579	3 900
Skattekonto	3 795	699
Klientmedel hos Mediator	199 716	0
Övriga kortfristiga fordringar	7 644	0
SUMMA	381 734	4 599

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

NOT NR 9

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2023	2022
Förutbetalda försäkringspremier	26 888	24 695
Förutbetalda leverantörer	45 045	0
Upplupen ränta fastränteplacering	4 397	0
SUMMA	76 330	24 695

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	Räntejustering	Slutförfalldag	Ränta	Skuld
Nordea	2025-04-19	2023-04-19	4,400%	10 065 000
Nordea	2024-04-17	2024-04-17	0,820%	8 891 480
SUMMA FASTIGHETSLÅN				18 956 480
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				8 891 480
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				110 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				9 001 480
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				9 955 000
Beräknad låneskuld 2028.12.31				17 853 280

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	42 735 000	42 735 000

NOT NR 12

Upplupna kostnader

	2023	2022
Upplupen räntekostnad	103 357	37 524
Beräknat arvode revisor	20 000	20 000
Beräknat arvode styrelse	52 500	48 300
Beräknade sociala avgifter	16 000	15 200
Övriga upplupna kostnader	0	5 855
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	191 857	126 879

NOT NR 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala den 2024-04-10



Margareta Kilgren



Gösta Kilgren



Allan Johansson



Gunnar Andersson



Kristoffer Griedl



Gustaf Selling

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2024



Ludwig Holmgren

Auktoriserad revisor

LH Revus

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tysta Kalle

Org.nr 769618-8353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tysta Kalle för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tysta Kalle för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

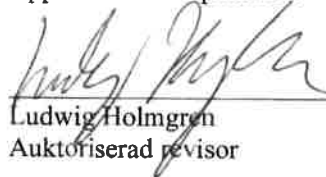
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 15 april 2024



Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor

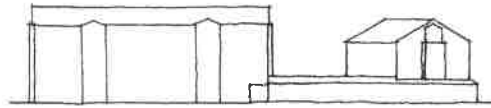
Brf Tysta Kalle
Budgetuppföljning 1.1 - 31.12 2023

	Årsbudget	Budget Jan-Dec	Summa Jan - Dec	Avvikelse i kronor	Avvikelse i procent
Huvudintäkter					
Årsavgifter, bostäder	1 633 400	1 633 400	1 633 464	64	0%
Hysesintäkter, bostäder	304 000	304 000	284 747	-19 253	-6%
Hysesintäkter, lokaler	989 700	989 700	1 002 372	12 672	1%
Rabatter	0	0	-31 284	-31 284	-100%
Hysesintäkter, garage	16 800	16 800	16 800	0	0%
Hysesintäkter, parkering	82 800	82 800	82 800	0	0%
Övriga intäkter, fonder m.m					
Värme o vatten	5 900	5 900	5 868	-32	-1%
Renhållning	0	0	16 644	16 644	100%
El	0	0	3 127	3 127	100%
Kabel-TV	0	0	57 750	57 750	100%
Fastighetsskatt	88 000	88 000	88 400	400	0%
Avg andrahandsupplåtelse	0	0	4 380	4 380	100%
Övriga intäkter	20 000	20 000	32 365	12 365	62%
Kapitalintäkter					
Ränteintäkter	0	0	14 774	14 774	100%
Summa inkomster	3 140 600	3 140 600	3 212 207	71 607	2%
Drift/förvaltningskostnader					
Fastighetsskötsel, entr.	155 000	155 000	143 984	11 016	7%
Fastighetsskötsel, snö m.m	35 000	35 000	16 773	18 227	52%
Städ, entr	30 000	30 000	70 260	-40 260	-134%
Hissar	30 000	30 000	36 523	-6 523	-22%
Löpande underhåll	120 000	120 000	71 766	48 234	40%
Periodiskt underhåll	50 000	50 000	397 937	-347 937	-696%
Elektricitet	75 000	75 000	66 529	8 471	11%
Uppvärmning	559 000	559 000	531 398	27 602	5%
Vatten	140 000	140 000	131 763	8 237	6%
Renhållning	75 000	75 000	71 400	3 600	5%
Försäkringar	63 000	63 000	62 339	661	1%
Kabel TV, Telia	0	0	57 965	-57 965	-100%
Kommunal fastighetsavgift/ skatt	148 100	148 100	146 091	2 009	1%
Skattereduktion	0	0	-2 337	2 337	100%
Telekommunikation	12 000	12 000	6 137	5 863	49%
Extern revisor	20 000	20 000	18 426	1 574	8%
Redovisningstjänster	85 500	85 500	85 604	-104	0%
Övriga förvaltningskostn.	30 000	30 000	29 927	73	0%
Personalkostnader/arvoden					
Arvoden styr. o rev	52 500	52 500	52 500	0	0%
Sociala avgifter	16 500	16 500	7 215	9 285	56%
Kapitalkostnader/avskrivningar					
Avskrivningar	755 300	755 300	755 329	-29	0%
Räntekostnader	430 000	430 000	416 498	13 502	3%
Summa kostnader	2 881 900	2 881 900	3 174 027	-292 127	-10%
Periodens över / underskott	258 700	258 700	38 180	-220 520	
I resultatdispositionen					
Avsättning yttre rep.fond	138 400	138 400	138 400		
lanspråktagande yttre rep.fond/balanserade vinstmedel	0	0	359 750		
Resultat efter avsättning fond	120 300	120 300	259 530		

Belopp i SEK.

	2024-03-01 - 2024-12-31	Budget	2023-03-01 - 2023-12-31	Akkumulerat
RÖRELSEINTÄKTER				
NETTOOMSÄTTNING				
RÖRELSENS HUVUDINTÄKTER				
3021 Årsavgifter bostäder	449 208	1 497 333	1 361 220	748 680
3051 Hyresintäkter bostäder	69 526	254 333	229 845	122 528
3052 Hyresintäkter lokaler	95 476	842 500	299 330	159 126
3053 Hyresintäkter lokaler, moms	168 492	0	535 980	280 820
3054 Hyresintäkter garage	0	14 000	0	0
3056 Hyresintäkter p-plats	20 700	69 000	69 000	34 500
3057 Hyresintäkter p-plats, moms	4 200	0	14 000	7 000
3062 Hyresintäkter övr objekt	0	5 000	0	0
3063 Hyresintäkter övr objekt, moms	1 374	0	4 580	2 290
3064 Deb. fastighetsskatt	6 695	0	22 316	11 159
3065 Deb. fastighetsskatt, moms	15 405	73 667	51 350	25 675
3071 Intäkter kabel-TV	19 305	64 333	57 750	32 175
3094 Hyres- och avgiftsrabatt	0	0	-12 710	0
3097 Hyres- och avgiftsrabatt, moms	0	0	-13 360	0
Summa Rörelsens huvudintäkter	850 381	2 820 167	2 619 301	1 423 953
DEBITERADE FÖRBRUKNINGSKOSTNADER				
3122 El, moms	0	0	2 642	0
3132 Uppvärmning, moms	1 467	4 917	4 890	2 445
3141 Avfallshantering	564	13 333	1 880	940
3142 Avfallshantering, moms	3 597	0	11 990	5 995
Summa Debiterade förbrukningskostnader	5 628	18 250	21 402	9 380
FAKTURERADE KOSTNADER				
3501 Påminnelseavgift	0	0	420	0
3542 Andrahandsuthyrning	0	0	4 380	956
Summa Fakturerade kostnader	0	0	4 800	956
Summa nettoomsättning	856 009	2 838 417	2 645 503	1 434 289
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER				
3740 Öres- och kronutjämnning	0	0	-7	0
3990 Övriga intäkter	10	20 833	19 032	16
3998 Övriga intäkter, moms	0	0	7 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	10	20 833	26 025	16
Summa Rörelseintäkter	856 019	2 859 250	2 671 527	1 434 305
RÖRELSEKOSTNADER				
DRIFTKOSTNADER				
FASTIGHETSSKÖTSEL OCH STÄD				
4101 Fastighetsskötsel enl avtal	-25 492	-126 000	-119 987	-49 489
4102 Fastighetsskötsel utöver avtal	-3 470	-20 833	-15 065	-10 973
4120 Städning enligt avtal	-12 001	-60 000	-52 696	-23 711
4190 Fordon	0	-16 667	-36 523	0
Summa Fastighetsskötsel och städ	-40 963	-223 500	-224 270	-84 173
REPARATIONER				
4300 Fastighetsförbättringar	-3 538	-66 250	-64 999	-30 245
4311 Hyreslägenheter	0	0	0	-1 440
Summa Reparationer	-3 538	-66 250	-64 999	-31 685
PLANERAT UNDERHÅLL				
4500 Underhåll av byggnad	0	-41 667	-397 937	-8 786
Summa Planerat underhåll	0	-41 667	-397 937	-8 786
TAXBUNDNA KOSTNADER				
4610 El	-15 282	-66 667	-59 090	-24 166
4620 Uppvärmning	-147 660	-516 667	-458 923	-244 092
4630 Vatten	-13 889	-147 500	-111 154	-41 667
4640 Sophämtning/renhållning	-5 966	-61 667	-59 645	-17 900
Summa Taxebundna kostnader	-182 797	-792 500	-688 812	-327 825
ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER				
4710 Fastighetsförsäkringar	-16 132	-55 833	-52 461	-26 888

4760 Kabel-TV	-21 661	-64 333	-57 965	-34 531
Summa Övriga driftskostnader	-37 793	-120 167	-110 426	-61 419
FASTIGHETSSKATT				
4800 Fastighetsskatt	-36 924	-123 333	-121 743	-61 540
4806 Korr. fastighetsskatt	0	0	2 337	0
Summa Fastighetsskatt	-36 924	-123 333	-119 406	-61 540
Summa driftkostnader	-302 015	-1 367 417	-1 605 850	-575 429
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER				
TELE OCH POST				
6210 Tele- och datakommunikation	-20	-6 667	-6 137	-2 040
Summa Tele och post	-20	-6 667	-6 137	-2 040
FÖRVALTNINGSKOSTNADER				
6420 Revisionsarvoden extern revisor	-19 036	-16 667	-18 426	-19 036
6480 Förvaltningsarvode enl avtal	-22 075	-73 500	-71 337	-36 453
6490 Övriga förvaltningsarvoden	-1 391	0	0	-4 269
6492 Korttidsinventarier	0	0	0	-7 890
Summa Förvaltningskostnader	-42 502	-90 167	-89 763	-67 648
ÖVRIGA EXTERNA TJÄNSTER				
6500 Administration	-3 688	-25 000	-25 834	-6 044
Summa Övriga externa tjänster	-3 688	-25 000	-25 834	-6 044
Summa övriga externa kostnader	-46 209	-121 833	-121 734	-75 731
PERSONALKOSTNADER				
ARVODEN				
6410 Styrelsearvoden	0	-47 750	-52 500	0
Summa Arvoden	0	-47 750	-52 500	0
SOCIALA OCH ANDRA AVGIFTER ENLIGT LAG OCH AVTAL				
7510 Arbetsgivaravgifter	0	-15 000	-7 215	0
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	0	-15 000	-7 215	0
Summa personalkostnader	0	-62 750	-59 715	0
Resultat före Avskrivningar	507 795	1 307 250	884 228	783 145
AVSKRIVNINGAR				
7820 Avskrivning byggnad	0	-629 417	-629 441	0
Summa avskrivningar	0	-629 417	-629 441	0
Summa Rörelsekostnader	-348 224	-2 181 417	-2 416 740	-651 160
Rörelseresultat	507 795	677 833	254 788	783 145
FINANSIELLA POSTER				
RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
8311 Ränteintäkter från bank	4 440	12 500	14 057	4 489
8314 Ränteintäkter skattekonto	0	0	396	23
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	4 440	12 500	14 453	4 512
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
8410 Räntekostnader fastighetslån	34 520	-616 667	-371 255	-154 048
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	34 520	-616 667	-371 255	-154 048
Resultat efter finansiella poster	546 755	73 667	-102 014	633 609
Årets resultat	546 755	73 667	-102 014	633 609



Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle

Hj Brantingsgatan 1, 3A och 3B, Väderkvarnsgatan 30

Ekonomisk analys för räkenskapsåret 2023

2024-05-02

Vi har tittat på några exempel betr olika parametrar som visar inom vilka värden vår bostadsrättsförening ligger inom dessa tal.

Tumregler och parametrar är hämtade från www.borattupplysning.se. (*kursiv stil*)

Belåning per kvadratmeteryta (totalyta) (22)

Mest korrekt och rättvisande är att räkna **skuld per kvadratmeteryta (totalyta)**. Brukar kallas **belåning**, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 12 000 kr/kvm. Problemet är att föreningens totalyta inte alltid finns angiven i årsredovisningen. Hittar man uppgiften och kan göra beräkningen gäller följande tumregel:

Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra.

När vi talar om en bostadsrättsförenings belåning per kvm, så räknar vi Totalytan, dvs alla lägenheter + lokaler, enligt taxering och fastighetsregistret. Eftersom vi anser att alla dessa ytor är med och betalar föreningens kapitalkostnader.

Brf Tysta Kalle

(I vår årsredovisning finns nyckeltalet för skuldsättningen genom brf yta).

Skuldsättning 2023-12-31 är 18 956 480 kr.

Bostadsarea är ca 2 785 kvm (inkl 2st hyresrätter och studentlägenheten)

Värde = $18\,956\,480 / 2\,785 = 6\,807$ kr/kvm lgh. (-22: 6 886 kr/kvm lgh), (-21: 7 796 kr/kvm lgh), (-20: 7 933 kr/kvm lgh)

Bostadsarea + lokalarea är ca $2\,785 + 552 = 3\,337$ kvm (se ovan betr totalyta).

Värde = $19\,177\,120 / 3\,337 = 5\,680$ kr/kvm lgh inkl lokal. (-22: 5 747 kr/kvm lgh + lokal), (-21: 6 507 kr/kvm lgh + lokal), (-19: 6 621 kr/kvm lgh + lokal) (se notering betr yta ovan).

Skuldkvot

Enklare och på sätt och vis bäst är att jämföra **föreningens skulder med den totala omsättningen** (intäkterna). Det ger ett mått på hur **skuldyngd** föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder (ungefär som en privatpersons skulder i förhållande till dennes inkomst). Kallas ibland för **skuldkvot**. Ta långfristiga skulder i balansräkningen (brukar också heta Fastighetslån eller Skulder till kreditinstitut) och dividera med omsättningen (Summa intäkter) överst i resultaträkningen. Värdet brukar bli mellan 1 och 15.

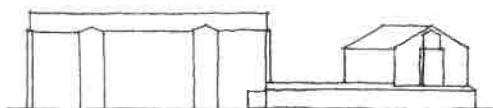
Tumregeln blir i all sin enkelhet: **Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!**

Brf Tysta Kalle

Skuldsättning 2023-12-31 är 18 956 480 kr.

Summa intäkter är 3 197 433 kr.

Värde = $18\,956\,480 / 3\,197\,433 = 5,9$ (-22:6,6 (-21:7,6), (-20, 7,8))



Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle

Hj Brantingsgatan 1, 3A och 3B, Väderkvarnsgatan 30

Räntekostnader i en bostadsrättsförening (20)

Det absolut **snabbaste** sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförening är att titta på **räntekostnaderna**. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Beräkningen är mycket enkel att göra. Man letar upp **Resultaträkningen**, raden **Räntekostnader**, och jämför med **Nettoomsättningen** (intäkterna). Man ska inte blanda in ev. ränteintäkter eller räntebidrag, utan enbart titta på den bokförda räntekostnaden.

Är räntekostnaden under 20% av omsättningen är det bra.

Nya eller nybildade föreningar har ofta räntekostnader på 40% eller mer. Då måste de ha mycket höga avgifter för att matcha de stora räntekostnaderna. Annars blir det bara ännu värre i framtiden.

Den stora fördelen med denna beräkning är att den är så enkel att göra, den kan göras på alla slags årsredovisningar, och med enkel snabb huvudräkning.

Tumregeln blir i all sin enkelhet: Under 20% – inga problem, över 40% – problem.

Brf Tysta Kalle

Räntekostnaden 2023 är 401 724 kr.

Omsättningen är 3 197 433 kr

Värde = $401\,724 / 3\,197\,433 = 12,5\%$ (-22: 6,6%), (-21: 7,3%), (-20: 9,3%)

Bostadsrättsföreningens ekonomi för underhållet (21)

Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen.

Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan stora avgiftshöjningar)?

Återigen tittar vi på **Resultaträkningen**. Lägg ihop följande siffror: **Reparationer**, **Periodiskt underhåll**, **Avskrivningar** och +/- **Årets resultat**. Summan jämförs med **Nettoomsättningen**.

Detta värde kallar vi för **Underhålls- och amorterings-utrymme** (Uh/am-utrymme®).

Är värdet över 30% – bra! Är det under 0 (negativt) – katastrof!

Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka.

Man kan uttrycka det så här: Uh/am-utrymme® bör vara minst 30%, annars är föreningen underfinansierad. Och ju lägre värdet är, desto tidigare kommer styrelsen tvingas till avgiftshöjningar. Och omvänt, är värdet över eller mycket över 30% kan det finnas utrymme för sänkt avgift.

Tumregeln lyder alltså: Uh/am-utrymme® bör vara minst 25-30% av omsättningen.

För nya och/eller skuldfria föreningar är gränsvärdet ca hälften, 15%.

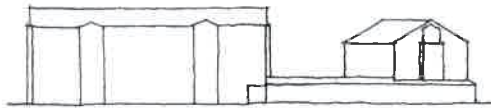
Den här beräkningsmetoden har vi på BorättUpplysning tagit fram. Det är en snabb och enkel beräkning, som vem som helst kan göra enbart utifrån resultaträkningen. Den ger en tydlig indikation på hur föreningen står sig ekonomiskt.

Brf Tysta Kalle

Reparationer, Periodiskt underhåll, Avskrivningar och Årets resultat är enl nedan 1 355 233 kr.

(469 703 + 755 329 + 38 180 = 1 263 212)

Omsättningen är 3 197 433 kr. Värde = $1\,263\,212 / 3\,197\,433 = 40\%$, (-22: 46%).



Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle

Hj Brantingsgatan 1, 3A och 3B, Väderkvamsgatan 30

Summering

Brf Tysta Kalles siffror ligger på rätt sida om Tumregeltalen.

Räntor

Räntekostnader för (2023) är **401 724 kr**.

Amortering

Under 2023 gjordes amorteringar på **220 640 kr**.

Sparkonto 2023-12-31

462 233 kr

Transaktionskontot 2023-12-31

2 354 762 kr

Lån 2023-12-31

18 956 480 kr

Tillägg

Våra lån vid köptillfället var 28 717 156 kr. Lånet baserade sig på en 100-årig amorteringstid. Nuvarande lån är 18 956 480 kr.

Med vänliga hälsningar


Styrelsen / Gösta Kilgren

BRF Tysta Kalle - 5 årig underhållsplan 2024-05-02

Fet kursiv stil är åtgärdade punkter Gråmarkering åtgärdas i egen regi

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Utvändigt											
Häckar			8 000 kr								
Sopkompletteringar								100 000 kr			
Staket									150 000 kr		
Skylltar parkering							8 000 kr				
Utemöbler BRF		4 000 kr									
Källartrappa/staket BRF						2 000 kr					
Laddstolpar				220 000 kr							
Kastanj, gräsytor mot gatan											
Gården träd , btg-ring						2 000 kr					8 000 kr
Gräsmattor mellan 3A - 3B					19 000 kr						
Kastanj								5 000 kr			
Byggnad utv											
3A, 3B kompl takmålning		60 000 kr									100 000 kr
Stuprör - 11 st nya			84 000 kr								
Tak över Mykonos/Kulturen							20 000 kr				
Fönster vindsvån 30, 3A,3B			5 000 kr					210 000 kr			
Garageportar BRF				5 000 kr							
Entréportar	500 kr		1 000 kr								
Fågelpinnar	4 000 kr										
Fogning tegel GK	500 kr										
Fasadkomplettering		30 000 kr									
Takvajer Hj Br 3A - 3B	25 000 kr						25 000 kr				
Takaketaner			20 000 kr								
Byggnad invändigt											
Källarkorridorer BRF		20 000 kr	20 000 kr							30 000 kr	
Städ/UC BRF			4 000 kr		9 000 kr						
Trapphusfönster/puts/målning										30 000 kr	
Pentry -hyreslgh				15 000 kr							
Entrér inv						20 000 kr					
Trapphus, ommålning											225 000 kr
Installationer											
Avloppsspölning			40 000 kr						45 000 kr		
Radiatorer, besiktning	5 000 kr									12 000 kr	
Radiatorer ventiler översyn	10 000 kr						90 000 kr				
Utbyte av undercentral od					380 000 kr						
Tvättstugan/torkrum									75 000 kr	100 000 kr	
Port tele Kodapp		90 000 kr									
Besiktningar											
OVK bostäder	12 000 kr										
Energideklaration	30 000 kr										
OVK-lokaler						15 000 kr					
Så inkl moms	87 000 kr	204 000 kr	182 000 kr	240 000 kr	408 000 kr	39 000 kr	143 000 kr	315 000 kr	270 000 kr	172 000 kr	333 000 kr