

Revisionsberättelse för Bostadsrättsförening Kupan

Undertecknade som utsetts att granska föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2024 får härmed avge följande berättelse.

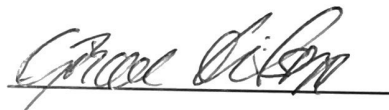
Vi har tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning samt protokoll, som lämnar uppgift om föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning.

Då vår granskning inte angivit anledning till anmärkning tillstyrker vi

- att den förelagda årsredovisningen fastställs
- att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid årsredovisningen omfattar, samt
- att föreliggande resultat disponeras enligt förslag i årsredovisningen

Vänersborg 2025-04-22

Revisorer:


/ Göran Nilsson


/ Gurlie Lindén

ÅRSREDOVISNING 2024

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsförening Kupan 716409-8340 lämnar här årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Brf Kupan registrerades av dåvarande länsstyrelsen i Älvsborgs län 1984-11-16. Den ekonomiska planen godkändes och registrerades av länsstyrelsen 1984-12-14 (registreringarna finns numera hos Bolagsverket).

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Flädern 20 i Vänersborg, tomten är 1 800 kvm. Taxeringsvärdet (år 2024) var 12 304 000 kr, varav byggnaderna 9 400 000 kr, och markvärdet 2 904 000 kr.

Föreningen har försäkring via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, där ingår bl.a. egendomsförsäkring, fastighetsägar- samt styrelseansvar, rättsskydd och saneringsavtal avseende skadedjur. Föreningen har s.k. *gemensamt bostadsrättstillägg*.

Lägenheter och lokaler

Föreningen omfattar elva bostadsrätter i två och ett halvt plan belägna i fyra parhus och tre fristående hus, två förrådsbyggnader samt plats för elva personbilar under tak.

Underhållsplanen justeras löpande och ska under 2025 uppdateras.

Månadsavgift m.m.

Månadsavgiften höjdes med 100 kronor fr.o.m. januari 2024 och har under året varit 5800 kronor. I månadsavgiften ingår fibertjänster för bredband och TV, hemlarm för brand och inbrott kopplat till larmcentral samt vattenförbrukning för alla bostadsrätter i föreningen.

Styrelsen har beslutat att månadsavgiften fr.o.m. januari 2025 ska vara 5 900 kronor.

Styrelsen gör bedömningen, att månadsavgiften fortsatt behöver höjas med minst 100 kronor varje år för att klara framtida kostnadsökningar och planerat underhåll. Beslut om eventuella avgiftshöjningar kommer att ske före varje årsskifte

Några axplock från år 2024

Ordinarie föreningsstämma med sedvanlig fika genomfördes på vår gård den 25 maj som avslutning på vårens gemensamma åtgärdsdag. Stämman beslutade om föreningens nya stadgar som bl.a. anpassats till nya bestämmelser i bostadsrättslagen.

11 medlemmar från nio av våra bostadsrätter medverkade under dagen.

Styrelsen, som valdes vid stämman har under året genomfört sex protokollförda möten.

Styrelsen har haft följande inbördes fördelning av funktioner;

- | | |
|---------------|-------------------|
| - Ordförande | Håkan Hansson |
| - Kassör | Therese Persson |
| - Sekreterare | Elena Likhatcheva |
| - Suppleant | Peter Nilsson |

Styrelsen sköter föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning i egen regi.

Utöver det ansvar alla medlemmar har för den egna bostadsrätten med tillhörande uteplatser, förväntas alla - efter förmåga - delta i skötseln av våra gemensamma ytor utomhus och inomhus. I den gemensamma skötseln ingår bl.a. snö- och halkbekämpning, tvätt och bättringsmålning av staket, renhållning och ogräsbekämpning. Föreningen har kompletterat med avtal med HSB om snöröjning av trottoar och den norra infarten vid större nederbörd.

- Under sommaren uppgraderade vi Telias TV/bredband.
- Slamsugning/underhållsspolning gjordes i augusti.
- Nya centrala vattenmätare i cykelförrådet installerades under september av Vänersborgs Kommun.
- Brandsläckarna i varje hus byttes ut mot nya under oktober.
- Höstens åtgärdsdag genomfördes den 19 oktober.
- I november genomförde Bravida rengöring av ventilationskanaler i samtliga bostadshus.
- I december installerades ny lampa på lilla parkeringen med rörelsedetektor.

Nedanstående tabell avser ge en sammanfattande bild av föreningens ekonomiska utveckling:

	2024	2023	2022	2021	2020
Lån SBAB Bank, 31 dec	3,01 mkr	3,26 mkr	3,46 mkr	3,66 mkr	3,86 mkr
Räntekostnad	55 tkr	59 tkr	62 tkr	66 tkr	95 tkr
Övriga externa kostnader*	490 tkr	334 tkr	403 tkr	288 tkr	293 tkr
Årsavgifter, bostäder	765 tkr	752 tkr	739 tkr	726 tkr	713 tkr
Bankkonton, 31 dec	1079 tkr	1 019 tkr	840 tkr	753 tkr	585 tkr
Resultat vinst:	89 tkr	263 tkr	127 tkr	225 tkr	180 tkr
	*bl.a. El, VA/Sop, Tv/bredband, Larm, Snöröjning o Försäkring				

Lagstadgade nyckeltal;

2024

Notering

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	686 kr	
Skuldsättning per kvadratmeter	2 701 kr	
Sparande per kvadratmeter	362 kr	justerat resultat dividerat med totalytan
Räntekänslighet	3,9%	Totala låneskuld / totala intäkten från bostadsrätt
Energikostnad per kvadratmeter	120 kr	el inkl. värme ingår ej i årsavgiften. Beräknad medelkostnad för el är 86 kr
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	2 921 kr	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	100%	

Kvadratmeter o kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är 1 116.

Kassaflödesanalysen redovisas i bilaga 1

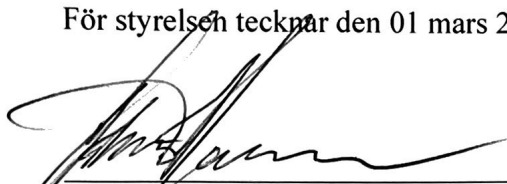
Resultat och förslag till resultatdisposition

Resultatet framgår av bifogade Resultat- och Balansrapporter.

Styrelsen föreslår att 40 000 kr avsätts* till fond för yttre underhåll.

*Minst 0,3% av taxvärdet enl. stadgarna

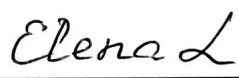
För styrelsen tecknar den 01 mars 2025



/Håkan Hansson



/Therese Persson



/Elena Likhatcheva



/Peter Nilsson

Bilaga: Kassaflödesanalys brf Kupan verksamhetsår 2024

Direkt metod enl Vägledning till BFNAR 2023:1

Den löpande verksamheten

Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	778 800 kr
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	-489 115 kr
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor</i>	389 685 kr
Erhållen ränta	30 414 kr
Erlagd ränta	-54 974 kr
<i>Summa kassaflöde från löpande verksamheten</i>	365 125 kr

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0 kr
<i>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	0 kr

Finansieringsverksamheten

Lån	3 215 998 kr
Amortering av lån	-200 000 kr
<i>Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	3 015 998 kr

Årets kassaflöde	60 066 kr
Likvida medel vid årets början	1 019 407 kr
<i>Summa likvida medel vid årets slut</i>	1 079 473 kr

Balansrapport

BRF KUPAN-VÄNERSBORG 716409-8340

Sida 1 (2)

Vald period: Hela räkenskapsåret

Utskriven: 2025-04-24 09:45:36

Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Senaste ver.nr: A18, B206

	Ingående balans	Ingående saldo	Perioden	Utgående saldo
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
1110 Byggnader	6 137 776,55	6 137 776,55	0,00	6 137 776,55
1119 Ack avskrivningar byggnader	-2 025 473,55	-2 025 473,55	-61 378,00	-2 086 851,55
1120 Mark	450 000,00	450 000,00	0,00	450 000,00
1130 Balanserade reparationskostnader	2 407 305,00	2 407 305,00	0,00	2 407 305,00
1139 Ack avskrivn bal. rep kostnader	-2 286 821,00	-2 286 821,00	-79 763,00	-2 366 584,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	4 682 787,00	4 682 787,00	-141 141,00	4 541 646,00
 S:a Anläggningstillgångar	 4 682 787,00	 4 682 787,00	 -141 141,00	 4 541 646,00
 Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
1630 Skattekonto	6,00	6,00	2 183,00	2 189,00
1700 Förutbet kostn o uppl intäkter	4 140,00	4 140,00	-40,00	4 100,00
S:a Kortfristiga fordringar	4 146,00	4 146,00	2 143,00	6 289,00
 Kassa och bank				
1930 SwedBank Betalkonto 973427974	644 723,11	644 723,11	49 488,61	694 211,72
1940 SwedBank YF konto 974324662	374 684,69	374 684,69	10 577,58	385 262,27
S:a Kassa och bank	1 019 407,80	1 019 407,80	60 066,19	1 079 473,99
 S:a Omsättningstillgångar	 1 023 553,80	 1 023 553,80	 62 209,19	 1 085 762,99
 S:a TILLGÅNGAR	 5 706 340,80	 5 706 340,80	 -78 931,81	 5 627 408,99
 EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
Egna insättningar och uttag				
2014 Sparränta	-25 010,30	-25 010,30	-30 414,21	-55 424,51
S:a Egna insättningar och uttag	-25 010,30	-25 010,30	-30 414,21	-55 424,51
 Aktiekapital				
2082 Insatskapital	-165 000,00	-165 000,00	0,00	-165 000,00
S:a Aktiekapital	-165 000,00	-165 000,00	0,00	-165 000,00
 Reservfond				
2088 Fond för yttre underhåll	-365 000,00	-365 000,00	-40 000,00	-405 000,00

Balansrapport

BRF KUPAN-VÄNERSBORG 716409-8340

Sida 2 (2)

Vald period: Hela räkenskapsåret

Utskriven: 2025-04-24 09:45:36

Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Senaste ver.nr: A18, B206

	Ingående balans	Ingående saldo	Perioden	Utgående saldo
S:a Reservfond	-365 000,00	-365 000,00	-40 000,00	-405 000,00
Balanserad vinst eller förlust				
2098 Vinst/förlust föregående år	-1 862 975,50	-1 862 975,50	25 443,00	-1 837 532,50
S:a Balanserad vinst eller förlust	-1 862 975,50	-1 862 975,50	25 443,00	-1 837 532,50
Årets resultat				
2099 Årets resultat	0,00	0,00	-89 453,98	-89 453,98
S:a Årets resultat	0,00	0,00	-89 453,98	-89 453,98
S:a Eget kapital	-2 417 985,80	-2 417 985,80	-134 425,19	-2 552 410,99
Skulder				
Långfristiga skulder				
2350 SBAB Lån 11010032	-1 382 119,00	-1 382 119,00	160 000,00	-1 222 119,00
2351 SBAB Lån 11010040	-1 833 879,00	-1 833 879,00	40 000,00	-1 793 879,00
S:a Långfristiga skulder	-3 215 998,00	-3 215 998,00	200 000,00	-3 015 998,00
Kortfristiga skulder				
2513 Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	-14 557,00	-14 557,00	14 557,00	0,00
2980 Upplupna kostnader och förutbetalda i	-57 800,00	-57 800,00	-1 200,00	-59 000,00
S:a Kortfristiga skulder	-72 357,00	-72 357,00	13 357,00	-59 000,00
S:a Skulder	-3 288 355,00	-3 288 355,00	213 357,00	-3 074 998,00
S:a EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-5 706 340,80	-5 706 340,80	78 931,81	-5 627 408,99
Beräknat resultat:	0,00	0,00	0,00	0,00

Resultatrapport

BRF KUPAN-VÄNERSBORG 716409-8340

Sida 1 (2)

Vald period: Hela räkenskapsåret

Utskriven: 2025-04-24 09:44:58

Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Senaste ver.nr: A18, B206

	Perioden
Rörelsens intäkter och lagerförändring	
Nettoomsättning	
3010 Årsavgifter bostäder	765 500,00
3090 Diverse övriga intäkter	9 125,00
3790 Övr. intäktskorrigeringar	58,00
S:a Nettoomsättning	774 683,00
S:a Rörelsens intäkter och lagerförändring	774 683,00
Bruttovinst	774 683,00
Övriga externa kostnader	
5120 El	-11 656,77
5140 Vatten & avlopp	-43 149,83
5150 Sophämtning	-831,43
5155 Snöröjning	-15 781,00
5160 Renhållning	-12 289,74
5165 Larmanläggning	-73 801,00
5167 TV - Bredband	-72 538,00
5170 Rep / underhåll fastighet	-5 932,00
5192 Fastighetsskatt	-17 479,00
5460 Förbrukningsmaterial	-7 364,80
6026 Larmanläggning	-7 147,00
6050 Reparation/underhåll	-150 836,00
6069 Årsmöteskostnader	-2 731,45
6074 Snöröjning	-1 719,00
6310 Företagsförsäkringar	-46 706,00
6430 Styrelsearvode	-5 994,00
6530 Redovisningstjänster	-5 520,00
6570 Bankkostnader	-1 474,00
6580 Serviceavg t branschorg	-4 180,00
6590 Övriga externa tjänster	-383,00
6730 Redovisningstjänster	-1 600,00
S:a Övriga externa kostnader	-489 114,02
Avskrivningar	
7820 Avskrivningar byggnader	-61 378,00
7823 Avskrivningar Pannbyte	-59 325,00
7824 Avskrivningar Fiber	-20 438,00
S:a Avskrivningar	-141 141,00
S:a Rörelsens kostnader	-630 255,02
Rörelseresultat	144 427,98
Finansiella poster	
Resultat från andelar i intresseföretag	
8120 Räntekostnader	-54 974,00
S:a Resultat från andelar i intresseföretag	-54 974,00
S:a Finansiella poster	-54 974,00

Resultatrapport

BRF KUPAN-VÄNERSBORG 716409-8340
Vald period: Hela räkenskapsåret
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31
Senaste ver.nr: A18, B206

Sida 2 (2)
Utskriven: 2025-04-24 09:44:58

	Perioden
Resultat efter finansiella poster	89 453,98
Resultat före skatt	89 453,98
Årets resultat	
8999 Resultat	-89 453,98
S:a Årets resultat	-89 453,98
Beräknat resultat:	0,00