

2023

Årsredovisning

Brf Keders



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Keders

702002-7640

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Keders får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningen registrerades 1967-08-11 och föreningens fastighet, Stockholm Keders 20, bebyggdes 1968. Fastigheten är belägen på Bondegatan 60-62, Skånegatan 93-95 i Stockholm. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 45 lägenheter och 3 kontorslokaler samt garage med 51 platser och bilvårdsavdelning.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken 2 rum och kök,
42 stycken 3 rum och kök,
1 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 627 m²

Total lokalyta: 2 457 m²

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en hobbyrum och ett övernattningsrum.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och fastighetsskötseln av Nabo AB.

Fastighetens tekniska status

En detaljerad underhållsplan finns för perioden 2021-2046 inkluderande en grov prognos för 2047-2071.

<u>Tidigare utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Utbyte dagvattenpumpar	2023
Brandlarm översyn	2023
Byte torkskåp Antifukt	2023
Byte torktumlare PT5136	2023
Byte tvättmaskin PW5065	2023
Ny branddörr i källaren, nytt bokningssystem tvättstuga.	2022
Laddstationer till elbil, byte belysning gemensamhetsutrymmen och bygge av pergola	2021
Renovering av övernattningsrum och hobbyrum	2020
Nyare snabbare bredband (1000Mb/s) installerat	2020
Installerat nytt passersystem	2018-2019
Totalrenovering av hissar	2017
Installation av ny värmecentral	2015
Installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning	2013-2014
Komplett stambyte och badrumsrenovering	2010
Renovering av betongpelare i garaget	2007-2008
Stamrenovering av spill och dagvattenledningar i källarplan	2006

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två dagvattenpumpar förstördes i samband med skyfallet i Stockholm den 12:e juni till en total kostnad av 498 844 kr. Vår lokalhyresgäst Miljömagasinet gick i konkurs vilket fick till följd att vi tappade intäkter på i storleksordningen 176 518 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har höjt avgifterna men 10% f.o.m. 2024-01-01 samt höjt garageplatsshyran från 1200 till 1600 kr per månad för medlemmarna.

Föreningen har vid årsskiftet bytt ekonomisk förvaltare till Nabo.

Föreningen har tagit beslut om och tecknat avtal med Gleipnergruppen om att konvertera Miljömagasinets tidigare lokaler till 2 bostadsrätter vilka beräknas tillföra ett positivt kassaflöde under 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-29 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Benny Ström	Ordförande	
	Marina Kjessel	Ledamot	
	Harri Malinen Ferm	Ledamot	
	Jan Lagerström	Ledamot	
	Kurt Wikström	Ledamot	
	Katja Alexandersson	Ledamot	t.o.m 2023-11-28
	Lena Hörnsten	Ledamot	f.o.m 2023-11-29

Valberedning	Mats Dybeck
	Mats Holmström
	Lena von Sydow

Revisorer	MT Revision
-----------	-------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-05.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 621	3 575	3 468	3 354	3 347
Resultat efter finansiella poster	-413	648	459	388	373
Soliditet (%)	23	21	18	16	15
Årsavgift per kvm bostadsyta	531	505	505	505	505
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	52,4	51,3	52,8	54,6	54,8
Skuldsättning per kvm totalyta	2 508	2 935	3 128	3 181	3 220
Skuldsättning per kvm bostadsyta	4 206	4 923	5 247	5 335	5 401
Värmekostnad per kvm totalyta	97	90	81	84	88
Vattenkostnad per kvm totalyta	16	12	9	12	8
Elkostnad per kvm totalyta	49	35	23	22	23
Energikostnad per kvm totalyta	162	137	113	118	120
Genomsnittlig skuldränta	2,2	0,9	0,6	0,9	1,0
Räntekänslighet (%)	7,9	9,7	10,4	10,6	10,7
Sparande per kvm totalyta	171	231	276	189	210

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år. I resultatet ingår avskrivningar med 679 536 kr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 377 520	1 114 371	810 840	648 157	4 950 888
Avsättning underhållsfond		400 000	-400 000		0
Uttag underhållsfond		-71 486	71 486		0
Omföring av föregående års resultat:			648 157	-648 157	0
Årets resultat				-412 983	-412 983
Belopp vid årets utgång	2 377 520	1 442 885	1 130 483	-412 983	4 537 905

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 130 484
årets förlust	-412 983
	717 501
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	183 533
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-809 725
i ny räkning överföres	1 343 693
	717 501

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 621 213	3 575 450
Övriga rörelseintäkter		49 437	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 670 650	3 575 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 721 125	-1 805 323
Övriga externa kostnader		-223 208	-167 073
Personalkostnader	4	-137 562	-104 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-679 536	-679 537
Summa rörelsekostnader		-3 761 431	-2 756 560
Rörelseresultat		-90 781	818 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 185	338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 387	-171 071
Summa finansiella poster		-322 202	-170 733
Resultat efter finansiella poster		-412 983	648 157
Resultat före skatt		-412 983	648 157
Årets resultat		-412 983	648 157

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 382 088	20 053 032
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	8 570	17 162
Inventarier, verktyg och installationer	7	17 918	17 918
Summa materiella anläggningstillgångar		19 408 576	20 088 112
Summa anläggningstillgångar		19 408 576	20 088 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 281	21 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		216 067	95 188
Summa kortfristiga fordringar		239 348	116 520
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	655 019	3 359 958
Summa kassa och bank		655 019	3 359 958
Summa omsättningstillgångar		894 367	3 476 478
SUMMA TILLGÅNGAR		20 302 942	23 564 590

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 377 520	2 377 520
Fond för yttre underhåll		1 442 885	1 114 371
Summa bundet eget kapital		3 820 405	3 491 891
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 130 484	810 840
Årets resultat		-412 983	648 157
Summa fritt eget kapital		717 501	1 458 998
Summa eget kapital		4 537 906	4 950 889
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	4 048 125	9 131 972
Summa långfristiga skulder		4 048 125	9 131 972
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 207 572	8 723 725
Leverantörsskulder		241 466	191 478
Skatteskulder		37 288	25 437
Övriga skulder	11	22 560	64 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		208 025	476 886
Summa kortfristiga skulder		11 716 911	9 481 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 302 942	23 564 590

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-412 983	648 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	679 536	679 537
Betald skatt	9 902	15 002

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

276 455 1 342 696

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	5 400
Förändring av kortfristiga fordringar	-120 879	-11 184
Förändring av leverantörsskulder	49 988	67 598
Förändring av kortfristiga skulder	-310 504	168 654

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-104 940 1 573 164

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 600 000	-1 175 000
-------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 600 000 -1 175 000

Årets kassaflöde

-2 704 940 398 164

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 359 958	2 961 795
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

655 018 3 359 959

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-40 år
Markanläggning	5-20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Fastighetens belåning per kvm

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet (%)

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta

Visar vad som återstår när avskrivningar, kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 924 224	1 832 628
Årsavgifter lokaler	783 086	866 857
Hyror garage	901 624	863 420
Överlåtelse- och pantavgifter	6 536	7 006
Ersättning övrigt	5 744	5 540
	3 621 214	3 575 451

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för el, värme, vatten och abonnemang för tv samt bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	317 232	338 676
Periodiskt underhåll	809 725	71 486
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	153 721	167 623
Uppvärmning	588 541	545 321
Rengöring, ventilation, brandskydd	9 375	0
Vatten- och avloppsavgift	97 112	69 537
Elavgifter	299 128	213 836
Sophämtning	90 330	59 960
Snöröjning	23 842	0
Förbrukningsinv. / mtrl	2 340	9 283
Försäkring fastighet	50 229	45 972
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	81 144	88 373
Fastighetsskatt	198 405	195 255
	2 721 124	1 805 322

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	110 000	80 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 562	24 627
	137 562	104 627

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	27 012 672	27 012 672
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	291 669	291 669
Årets anskaffningar	0	0
Mark	1 830 000	1 830 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 134 341	29 134 341
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 081 309	-8 410 364
Årets avskrivningar	-670 944	-670 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 752 253	-9 081 309
Utgående redovisat värde	19 382 088	20 053 032
Taxeringsvärden byggnader	59 400 000	59 400 000
Taxeringsvärden mark	102 290 000	102 290 000
	161 690 000	161 690 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 930	42 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 930	42 930
Ingående avskrivningar	-25 768	-17 176
	-8 592	-8 592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 360	-25 768
Utgående redovisat värde	8 570	17 162

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 918	17 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 918	17 918
Utgående redovisat värde	17 918	17 918

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel	655 019	3 359 958
	655 019	3 359 958

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	23 607 000	23 607 000
	23 607 000	23 607 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	0,69	2024-03-13	4 065 986
SBAB	1,12	2024-02-12	5 065 986
SBAB	4,87	2024-02-14	2 075 600
SBAB	4,18	2026-11-17	4 048 125
			15 255 697
Kortfristig del av långfristig skuld			11 207 572

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken vilket är föreningens avsikt.

Nästa års förväntade amortering är 300 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut vara 13 755 697 kr. Detta förutsatt att föreningen förnyar samtliga lån.

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	22 560	64 203
	22 560	64 203

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Benny Ström
Ordförande

Marina Kjessel

Harri Malinen Ferm

Jan Lagerström

Kurt Wikström

Lena Hörnsten

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

BENNY STRÖM

98e848ef-9272-4bf6-9c49-0153619c5f2d - 2024-06-11 16:17:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a9fdeb36-bb5c-4503-ac78-0629b49a8f5b - SE

FREDRIK ÅBORG

70258ea3-e7c3-4ec2-8628-621afabf24fd - 2024-06-11 16:30:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 78dcdd04-b485-47fc-995f-8df76bae9840 - SE

MARINA KJESSEL

51cbb12f-4422-4501-91c7-30568f400541 - 2024-06-11 17:03:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fc221da1-7bfa-4c22-9e9f-8a6045f255ca - SE

Lena Hörnsten

7eba20b2-6fdd-4a08-b536-e1aaba9ce412 - 2024-06-11 17:06:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3469dcec-e56d-4296-bcb9-3889a969f175 - SE

JAN LAGERSTRÖM

90f91164-5965-4b1e-a188-927bf22a89b1 - 2024-06-11 17:22:00 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0a5e5b5f-4c7d-4128-981c-5f95e7bf32f5 - SE

Kurt Wikström

d2c22b48-a735-4914-8cb7-8e83e4f54527 - 2024-06-11 17:26:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c1204f4c-02a1-425d-8eca-af201f3422cd - SE

Harri Erik Malinen Ferm

5f6e0e8e-4a3c-41ee-90d5-3755e807b57b - 2024-06-11 17:34:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6d645a77-dd98-446c-9d21-9266b1f9669c - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Keders

Org.nr 702002-7640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Keders 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-08 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

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 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 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 Keders 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

This documents contains 3 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

FREDRIK ÅBORG

c3bc8ba1-215b-49c7-8bea-2b16dca2a64a - 2024-06-11 16:33:32 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4a5d8bd5-4e6a-4bda-a6d9-f5df978617e9 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

BUDGET

Brf Keders

TKR		Budget	Resultat	Budget	Resultat
Benämning	Konto	2024	Innev. år 2023	Innev. år 2023	F g år 2022
RÖRELSENS INTÄKTER					
Årsavgifter bostadsrätter	3010	2 137,0	1 924,2	1 924,3	1 832,6
Hyra lokal	3021	8,0	7,7	7,2	7,2
Hyra garage	3022	610,0	424,8	461,1	461,1
Hyra parkering	3023	0,0	3,6	0,0	1,8
Övriga intäkter	3060	0,0	0,0	0,0	0,0
Pantavgifter	3074	3,0	2,6	2,0	3,4
Överlåtelseavgifter	3075	4,0	3,9	3,0	3,6
Ersättning övrigt	3080	2,0	2,4	2,1	2,2
Hysesintäkter lokaler, moms	3121	700,0	944,4	944,7	851,7
Hysesintäkter garage, moms	3122	450,0	475,6	418,4	418,4
Gemensamhetsel	3135	3,0	3,3	0,0	3,4
Deb. fastighetsskatt moms	3985	13,0	12,5	12,5	12,5
Bortfall, outhyrda objekt		0,0	-183,9	-22,5	-22,5
Deb. fastighetsskatt moms	3910	0,0	49,4	0,0	0,0
SUMMA INTÄKTER		3 930,0	3 670,6	3 752,8	3 575,5
RÖRELSENS KOSTNADER					
DRIFTSKOSTNADER					
Byggnadsarbeten	4001	300,0	81,8	250,0	108,8
Målningsarbeten	4002	0,0	0,0	0,0	0,0
Hissar	4003	0,0	66,7	0,0	42,0
Elinstallationer	4004	0,0	57,6	0,0	11,0
Tvättstugor	4005	0,0	8,3	0,0	42,9
Värmeinstallationer	4006	0,0	0,0	0,0	2,0
Vatten & sanitetsarbeten	4007	0,0	0,0	0,0	54,7
Trädgård/utemiljö	4009	0,0	60,0	0,0	61,6
Konsultarvoden	4010	0,0	32,9	0,0	14,5
Försäkringskostnader	4013	0,0	9,9	0,0	0,0
Lås	4014	0,0	0,0	0,0	1,2
Periodiskt fastighetsunderhåll	4101	407,0	570,5	127,0	42,8
Målningsarbeten	4102	0,0	0,0	0,0	0,0
Elinstallationer	4104	0,0	0,0	0,0	10,2
Tvättstugor	4105	0,0	160,9	0,0	0,0
Värmeinstallationer	4106	0,0	0,0	0,0	0,0
Vatten & Sanitet	4107	0,0	0,0	0,0	0,0
Trädgård/utemiljö	4109	0,0	0,0	0,0	0,0
Konsultarvoden	4110	0,0	78,3	0,0	18,5
Fastighetsskötsel entr.	4302	68,0	48,6	67,3	69,0
Lokalvård entr.	4304	73,0	66,9	69,9	61,1
Larmtjänst	4305	40,0	38,2	39,1	37,5
Uppvärmningskostnader	4402	700,0	588,5	615,6	545,3

Rengöring ventilation, brandskydd	4410	10,0	9,4	0,0	0,0
Vatten- och avloppsavgifter	4420	116,0	97,1	85,4	69,5
Elavgifter	4430	300,0	299,1	350,1	213,8
Sophämtning	4440	70,0	82,1	53,0	53,4
Återvinning, papper, glas m m	4441	9,0	8,2	7,7	6,6
Snöröjning, sandning, sopning	4450	25,0	23,8	20,0	0,0
Förbrukningsinventarier/materiel	4460	15,0	2,3	30,0	9,3
Försäkring fastighet	4470	52,0	50,2	47,8	46,0
TV/bredband/telefoni	4491	94,0	81,1	93,9	88,4
Fastighetsavgift/fastighetskatt	4800	199,0	198,4	196,0	195,3
SUMMA DRIFTKOSTNADER		-2 478,0	-2 721,1	-2 052,8	-1 805,3
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER					
Revisionsbyrå	4503	40,0	35,4	23,4	24,1
Kost, logi, representation	4504	2,0	3,1	1,0	1,2
Porto	4505	1,0	0,5	0,5	0,3
Telefon	4506	4,0	3,5	5,0	4,0
Inkasso-juristarvode	4508	60,0	50,2	2,0	1,1
Förvaltningsarvode företag	4509	80,0	98,3	104,3	96,7
Administrationskostnader	4510	40,0	12,0	9,0	7,2
Avgifter för myndigheter	4512	7,0	7,2	8,0	17,7
Organisation, datakostnad	4513	0,0	0,0	0,0	5,5
Kontorsmaterial	4516	1,0	1,1	0,0	1,6
Pantsättningsavgift	4521	3,0	5,2	3,0	4,2
Överlåtelseavgift	4522	3,0	6,6	3,0	3,6
SUMMA ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		-241,0	-223,2	-159,2	-167,1
PERSONALKOSTNADER					
Styrelsesarvoden	7111	110,0	110,0	80,0	80,0
Sociala avgifter	7510	35,0	27,6	25,1	24,6
SUMMA PERSONALKOSTNADER		-145,0	-137,6	-105,1	-104,6
AVSKRIVNINGAR					
Byggnader	7820	644,0	643,7	643,7	643,7
Övrigt	7830	9,0	8,6	8,6	8,6
Övrigt	7840	27,0	27,3	27,3	27,3
SUMMA AVSKRIVNINGAR		-680,0	-679,5	-679,5	-679,5
FINANSIELLA POSTER					
Ränteintäkter	8311	15,0	30,2	12,0	0,3
Räntekostnader	8410	-630,0	-352,4	-426,1	-171,1
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-615,0	-322,2	-414,1	-170,8
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-229,0	-413,0	342,1	648,2
Skatt på årets resultat	8910	0,0	0,0	0,0	0,0
ÅRETS RESULTAT		-229,0	-413,0	342,1	648,2

FONDFÖRÄNDRINGAR

Fastighetens underhållsfond

Avsättning

2220 -197,0 -183,5 -187,6 -400,0

Uttag

2220 427,0 809,7 127,0 71,5

SUMMA FONDFÖRÄNDRINGAR

230,0 626,2 -60,6 -328,5

ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖR.

1,0 213,2 281,5 319,7

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor