

Revisionsberättelse för Bostadsrätten Kupan.

Undertecknade som utsetts att granska föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2023 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 givit anledning till anmärkning tillstyrker vi

att den förelagda årsredovisningen fastställdes

att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid årsredovisningen omfattar samt

att föreliggande resultat disponeras enligt förslag i årsredovisningen.

Vänersborg 2024 03 18

Revisorer:

Irene Warås



Curt Warås



ÅRSREDOVISNING 2023

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsförening Kupan 716409-8340 lämnar här årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

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 2023) var 12 304 000 kr, varav byggnaderna 9 400 000 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 2024 uppdateras.



Bild från K-konsults säljbroschyr 1984



Foto februari 2010

Janne Gustavsson

Månadsavgift m.m.

Månadsavgiften höjdes med 100 kronor fr.o.m. januari 2023 och har under året varit 5 700 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 2024 ska vara 5 800 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 2023

Ordinarie föreningsstämma med sedvanlig fika genomfördes på vår gård den 20 maj som avslutning på vårens gemensamma åtgärdsdag. Stämman beslutade om föreningens nya stadgar som bl.a. anpassats till nya bestämmelser i bostadsrättslagen.

13 medlemmar från tio 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	Janne Gustavsson
Kassör	Therese Persson
Sekreterare	Susanne Schratz
Ledamot/fastighet	Alexander Holm (avgick 31 dec 2023)
Ledamot	Elena Likhatcheva
Suppleant/bitr. kassör	Håkan Hansson

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 våren uppgraderade vi våra hemlarm med ny huvudenhet anpassad till 5 G-systemet samt kompletterade med ytterligare en kamera och brandvarnare på tredje våningen samt vibrationsdetektorer i utvalda fönster.

I slutet av augusti välkomnade vi nya medlemmar till Kyrkogatan 33 B (hus 10).

Höstens åtgärdsdag med representation från åtta av våra medlemshus genomfördes den 29 oktober.

Den 23 november genomförde Bravida den årliga översynen av våra värmesystem i samtliga bostadshus. Nya filter till värmepannorna har lämnats till alla medlemshus.

I december installerades ny styrning av vår gemensamma gårdsbelysning,

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Lån SBAB Bank, 31 dec	3,26 mkr	3,46 mkr	3,66 mkr	3,86 mkr	4,23 mkr
Räntekostnad	59 tkr	62 tkr	66 tkr	95 tkr	135 tkr
Övriga externa kostnader*	334 tkr	403 tkr	288 tkr	293 tkr	317 tkr
Årsavgifter, bostäder	752 tkr	739 tkr	726 tkr	713 tkr	713 tkr
Bankkonton, 31 dec	1 019 tkr	840 tkr	753 tkr	585 tkr	630 tkr
Resultat vinst:	263 tkr	127 tkr	225 tkr	180 tkr	41 tkr

*bl.a. El, VA/Sop, Tv/bredband, Larm, Snöröjning o Försäkring plus fönstermålning 2022 och uppdatering hemlarm 2023.

Lagstadgade nyckeltal;

2023

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	674 kr	
Skuldsättning per kvadratmeter	2 921 kr	
Sparande per kvadratmeter	362 kr	justerat resultat dividerat med totalytan
Räntekänslighet	4,3%	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

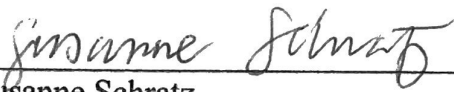
Resultat och förslag till resultatdisposition

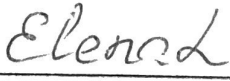
Resultatet framgår av bifogade Resultat- och Balansrapporter.

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

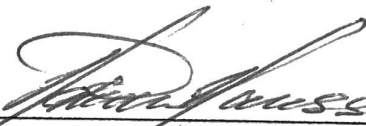
*Minst 0,3% av taxvärdet enl. stadgarna

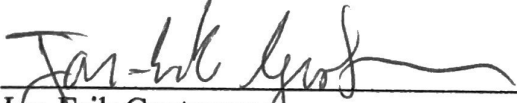
För styrelsen tecknar den 25 februari 2024


Susanne Schratz


Elena Likhatcheva


Therese Persson


Håkan Hansson


Jan-Erik Gustavsson

Kassaflödesanalys brf Kupan verksamhetsår 2023

Direkt metod enl Vägledning till BFAR 2023:1

Den löpande verksamheten

Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	752 400
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	-334 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda

räntor	418 400
Erhållen ränta	25 000
Erlagd ränta	-14 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	429 200

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0

Finansieringsverksamheten

Lån	3 460 200
Amortering av lån	-244 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 216 000

Årets kassaflöde	179 257
Likvida medel vid årets början	840 151
Likvida medel vid årets slut	1 019 408

Resultatrapport

BRF KUPAN-VÄNERSBORG 716409-8340

Sida 1 (2)

Vald period: Hela räkenskapsåret

Utskriven: 2024-02-04 16:41:02

Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Senaste ver.nr: A16, B178

	Perioden
Rörelsens intäkter och lagerförändring	
Nettoomsättning	
3010 Årsavgifter bostäder	752 400,00
3740 Öresutjämning	0,35
S:a Nettoomsättning	752 400,35
S:a Rörelsens intäkter och lagerförändring	752 400,35
Bruttovinst	752 400,35
Övriga externa kostnader	
5120 El	-9 954,26
5140 Vatten & avlopp	-38 625,71
5155 Snöröjning	-11 764,00
5160 Renhållning	-15 020,64
5165 Larmanläggning	-101 682,00
5167 TV - Bredband	-42 618,00
5170 Rep / underhåll fastighet	-6 492,00
5192 Fastighetsskatt	-16 709,00
5460 Förbrukningsmaterial	-5 057,00
6040 Försäkringar	5 303,00
6050 Reparation/underhåll	-35 691,00
6069 Årsmöteskostnader	-722,00
6310 Företagsförsäkringar	-42 850,00
6530 Redovisningstjänster	-5 520,00
6570 Bankkostnader	-1 577,00
6580 Serviceavg t branschorg	-4 140,00
6730 Redovisningstjänster	-800,00
S:a Övriga externa kostnader	-333 919,61
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	-475 060,61
Rörelseresultat	277 339,74
Finansiella poster	
Resultat från andelar i intresseföretag	
8120 Räntekostnader	-14 283,00
S:a Resultat från andelar i intresseföretag	-14 283,00
S:a Finansiella poster	-14 283,00
Resultat efter finansiella poster	263 056,74
Resultat före skatt	263 056,74
Årets resultat	
8999 Resultat	-263 056,74

Resultatrapport

BRF KUPAN-VÄNERSBORG 716409-8340

Vald period: Hela räkenskapsåret

Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Senaste ver.nr: A16, B178

Sida 2 (2)

Utskriven: 2024-02-04 16:41:02

	Perioden
S:a Årets resultat	-263 056,74
Beräknat resultat:	0,00

Balansrapport

BRF KUPAN-VÄNERSBORG 716409-8340
Vald period: Hela räkenskapsåret
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31
Senaste ver.nr: A16, B178

Sida 1 (2)
Utskriven: 2024-02-04 16:41:20

	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	-1 964 095,55	-1 964 095,55	-61 378,00	-2 025 473,55
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	-2 207 058,00	-2 207 058,00	-79 763,00	-2 286 821,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	4 823 928,00	4 823 928,00	-141 141,00	4 682 787,00
S:a Anläggningstillgångar	4 823 928,00	4 823 928,00	-141 141,00	4 682 787,00
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
1630 Skattekonto	6,00	6,00	0,00	6,00
1700 Förutbet kostn o uppl intäkter	4 140,00	4 140,00	0,00	4 140,00
S:a Kortfristiga fordringar	4 146,00	4 146,00	0,00	4 146,00
Kassa och bank				
1930 SwedBank Betalkonto 973427974	510 124,57	510 124,57	134 598,54	644 723,11
1940 SwedBank YF konto 974324662	330 026,27	330 026,27	44 658,42	374 684,69
S:a Kassa och bank	840 150,84	840 150,84	179 256,96	1 019 407,80
S:a Omsättningstillgångar	844 296,84	844 296,84	179 256,96	1 023 553,80
S:a TILLGÅNGAR	5 668 224,84	5 668 224,84	38 115,96	5 706 340,80
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
Egna insättningar och uttag				
2014 Sparränta	-948,08	-948,08	-24 062,22	-25 010,30
S:a Egna insättningar och uttag	-948,08	-948,08	-24 062,22	-25 010,30
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	-330 000,00	-330 000,00	-35 000,00	-365 000,00

Balansrapport

Sida 2 (2)

Utskriven: 2024-02-04 16:41:20

BRF KUPAN-VÄNERSBORG 716409-8340

Vald period: Hela räkenskapsåret

Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Senaste ver.nr: A16, B178

	Ingående balans	Ingående saldo	Perioden	Utgående saldo
S:a Reservfond	-330 000,00	-330 000,00	-35 000,00	-365 000,00
Balanserad vinst eller förlust			35 000,00	-1 599 918,76
2098 Vinst/förlust föregående år	-1 634 918,76	-1 634 918,76	35 000,00	-1 599 918,76
S:a Balanserad vinst eller förlust	-1 634 918,76	-1 634 918,76		
Årets resultat	0,00	0,00	-263 056,74	-263 056,74
2099 Årets resultat	0,00	0,00	-263 056,74	-263 056,74
S:a Årets resultat				
S:a Eget kapital	-2 130 866,84	-2 130 866,84	-287 118,96	-2 417 985,80
Skulder				
Långfristiga skulder			181 135,00	-1 382 119,00
2350 SBAB Lån 11010032	-1 563 254,00	-1 563 254,00	63 068,00	-1 833 879,00
2351 SBAB Lån 11010040	-1 896 947,00	-1 896 947,00	244 203,00	-3 215 998,00
S:a Långfristiga skulder	-3 460 201,00	-3 460 201,00		
Kortfristiga skulder			0,00	-14 557,00
2513 Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	-14 557,00	-14 557,00	4 800,00	-57 800,00
2980 Upplupna kostnader och förutbetalda i	-62 600,00	-62 600,00	4 800,00	-72 357,00
S:a Kortfristiga skulder	-77 157,00	-77 157,00		
S:a Skulder	-3 537 358,00	-3 537 358,00	249 003,00	-3 288 355,00
S:a EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-5 668 224,84	-5 668 224,84	-38 115,96	-5 706 340,80
Beräknat resultat:	0,00	0,00	0,00	0,00