



Välkommen till årsredovisningen för Brf KJ-hus nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÅLHAGEN 11:7	1973	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1975

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 377 kvm och 2 lokaler om 202 kvm. Byggnadernas totalyta är 4151 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrick Thorén	Ordförande
Elin Åkelid	Styrelseledamot
Johan Eriksson	Styrelseledamot
Tarik Delibasic	Styrelseledamot
Jan-Kristian Bernström	Suppleant
Kerstin Lisen Birgitta Lundström	Suppleant

Valberedning

Britt-Lis Hagman
Elisabet Ek

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Eva Andersson Dverstorp Revisor Folkesson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Trapphus, målning inkl. snickerier.
Byte armaturer, tvättstuga och hobbyrum.
- 2022** ● P-platser, linjemarkering.
Byte stuprör, lagning av fasadtegel.
Avloppsstammar, spolning.
- 2021** ● Rökluckor, byte.
Installation av tre laddboxar i garaget.
- 2020** ● Byte av hissar.
Byte till brandsäkra dörrar barnvagnsförråd och tvättstuga.
Nytt brandlarm på vinden och 6 nya brandsläckare.
Byte av kodlås i entréport B&C.
Installation av två laddboxar i garaget.
- 2019** ● Byte av lamparmaturer i samtliga allmänna utrymmen.
- 2017** ● Byte av fönster och balkongdörrar.
Restaurering av utemiljö.
- 2015** ● Installation av säkerhetsdörrar.
- 2014** ● Omplantering av rabatterna.
Nytt kodlås till grinden mot Norrtäljegatan.
- 2013** ● Installation av kemfri vattenbehandling för tappvatten- och värmesystemet.
Avloppsstambyte källare.
Installerat nytt fågelnät på vinden.
- 2010** ● Vinden har isolerats på plana ytor (ca 445 m²) med 400 mm lösullsisolering. Landgångar, luftspaltsskivor och nytt insektsnät har också monterats.

- kubikmeter. 100 becquerel är genomsnitt för svenska lägenheter.
Injustering av hela värmeanläggningen som även innefattade byte av stamventiler i källaren, byte av cirkulationspump i UC, byte av ventiler på samtliga radiatorer i fastigheten samt nya termostater. Tvättstugans två maskiner har försetts med nya vibrationsisolerande fundament , för att minska överföringen av störande ljud.
Fastighetens tre stuprör mot gården har bytts ut.
- 2009** ● Omläggning av bostadsfastighetens- och garagets tak. Ombyggnad och installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning för bostadsdelen. Lägenheterna har försetts med nya ventilationsdon och ventilationskåpor i köket. Byte av styrutrustning i garage och undercentral.
- 2008** ● Nytt sophus . Grind och staket har monterats mot Norrtäljegatan. Trappbelysning och portbelysning har bytts ut mot energisnålare. Tvättstugans två tvättmaskiner har bytts ut mot mer effektiva. Nytt porttelefonsystem har installerats.
- 2007** ● Underhållsrenovering mellan fastigheten och garaget för att förhindra läckage från gården ner i garaget. Ombyggnad av tvättstugans ventilation med värmeåtervinning.
- 2005** ● Ommålning av fastighetens fönster.
- 2004** ● Garagets väggar och pelare målades om.
- 2003** ● Gårdsplanen har rustats upp med nya växter. De tre personhissarna har fått nytt frekvensstyrt styrsystem för mjuk start och stopp.
- 2002** ● Garageport med fjärrstyrning installerad. Bredband installerades i fastighetens bostäder och lokaler.
- 2001** ● Utökad källsortering. Tidigare soprum i källarplan stängda. Gemensamt soprum/cykelrum op gården.
- 1999** ● Målning av fönster och balkongdörrar mot gården.
- 1998** ● Målning av fönster utvändigt mot Salagatan och Norrtäljegatan. Ommålning av tvättstuga och garage.
- 1997** ● Målning av takbeklädnad, huvar, luckor, takrännor och krönlplåtar. Byte av alla toaletter till snålspolande.
- 1996** ● Byte av skadade hängrännor. Ny värmeväxlare i UC.
- 1994** ● Badrumsrenoveringar slutförda. Nya vägg- och golvmattor i samtliga bad/duschrum.

Planerade underhåll

- 2025** ● Entréport, renovering/lackning

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	HSB Boservice i Uppland AB
Fjärrvärme, el, service undercentral	Vattenfall AB
Service ventilationsanläggningar, värme	VVE-Teknik i Uppsala AB

Service brandsäkerhet	Presto Brandsäkerhet AB
Gruppavtal TV / Bredband	Tele2 AB (tidigare ComHem)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Besiktning av hissar	RISE SMP Svensk Maskinprovning AB
Städning av trappor	Sinnesfrid Städservice AB
Spolning av stickrör / stammar	Recover Industriservice AB
Hantering av nyckelsystem	Certego AB
Källsortering miljöhuset	Ragn-Sells Recycling AB
Revision	Folkesson Råd & Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 8% från 2023-01-01. Höjningen beror på taxebundna kostnader som stigit under året. Lån 325182 (635 Tkr) löstes under räkenskapsåret.

Förändringar i avtal

Gruppavtalet med Tele2 (TV samt Bredband) har förlängts 5 år till 2029-01-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 89 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 951 058	2 794 980	2 580 703	2 553 535
Resultat efter fin. poster	353 703	550 812	111 820	-1 304 372
Soliditet (%)	81	80	0	0
Yttre fond	2 297 627	1 604 561	945 532	1 416 622
Taxeringsvärde	94 100 000	94 100 000	71 613 000	71 613 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	700	648	626	626
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,1	78,1	80,1	81,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 038	2 273	2 516	2 572
Skuldsättning per kvm totalyta	1 658	1 849	2 047	2 093
Sparande per kvm totalyta	214	215	127	79
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	37	35	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	81	80	74
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	27	28	35
Energikostnad per kvm totalyta	168	145	142	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,50	1,36	1,47	2,91
Räntekänslighet (%)	2,91	3,5	4,0	4,1

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	575 000	-	-	575 000
Fond, yttre underhåll	1 604 561	-78 463	771 529	2 297 627
Uppskrivningsfond	34 199 200	-	-	34 199 200
Balanserat resultat	-4 784 454	629 275	-771 529	-4 926 708
Årets resultat	550 812	-550 812	353 703	353 703
Eget kapital	32 145 118	0	353 703	32 498 821

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 155 179
Årets resultat	353 703
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-771 529
Totalt	-4 573 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	302 313
Balanseras i ny räkning	-4 270 692

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 951 058	2 794 980
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 236
Summa rörelseintäkter		2 951 058	2 800 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 965 324	-1 631 128
Övriga externa kostnader	9	-137 969	-134 214
Personalkostnader	10	-161 431	-116 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 184	-262 006
Summa rörelsekostnader		-2 497 909	-2 143 672
RÖRELSERESULTAT		453 149	656 544
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 919	4 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-109 366	-110 211
Summa finansiella poster		-99 447	-105 732
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		353 703	550 812
ÅRETS RESULTAT		353 703	550 812

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	38 773 137	39 006 321
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 773 137	39 006 321
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	0	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 773 137	39 009 821
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 609	21 873
Övriga fordringar	15	37 432	447 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 887	0
Summa kortfristiga fordringar		109 927	469 711
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	793
SBC klientmedel i SHB		1 215 519	944 540
Summa kassa och bank		1 215 519	945 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 325 446	1 415 044
SUMMA TILLGÅNGAR		40 098 583	40 424 865

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		575 000	575 000
Fond för yttre underhåll		2 297 627	1 604 561
Uppskrivningsfond		34 199 200	34 199 200
Summa bundet eget kapital		37 071 827	36 378 761
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 926 708	-4 784 454
Årets resultat		353 703	550 812
Summa fritt eget kapital		-4 573 005	-4 233 642
SUMMA EGET KAPITAL		32 498 821	32 145 118
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 058 847	6 251 185
Summa långfristiga skulder		5 058 847	6 251 185
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		120 906	126 233
Skulder till kreditinstitut		1 821 921	1 425 573
Leverantörsskulder		188 989	92 916
Skatteskulder		3 185	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	405 913	383 840
Summa kortfristiga skulder		2 540 914	2 028 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 098 583	40 424 865

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	453 149	656 544
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	233 184	262 006
	686 333	918 549
Erhållen ränta	9 919	4 479
Erlagd ränta	-110 049	-112 671
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	586 204	810 358
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 839	-2 321
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	116 688	-135 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	650 052	672 074
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	3 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-795 990	-820 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-795 990	-820 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	-142 438	-148 846
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 357 956	1 506 802
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 215 519	1 357 956

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf KJ-hus nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 6,67 %
---------	--------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 362 512	2 187 935
Hysesintäkter lokaler	176 400	176 400
Hysesintäkter lokaler, moms	95 952	93 790
Hysesintäkter garage	213 316	219 056
Hysesintäkter garage, moms	63 384	76 464
Hysesintäkter p-plats	0	2 000
Hysesintäkter förråd	4 240	4 940
Elintäkter laddstolpe	12 179	11 820
Övriga intäkter	-793	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	-500	0
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	3 066	14 973
Överlåtelseavgift	7 615	0
Andrahandsuthyrning	13 389	7 497
Öres- och kronutjämning	-1	105
Summa	2 951 058	2 794 980

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	5 236
Summa	0	5 236

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	128 800	123 591
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 150	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	615	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 345	1 875
Städning enligt avtal	98 730	93 209
Hissbesiktning	7 800	3 563
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	23 619
Brandskydd	7 522	13 517
Myndighetstillsyn	0	1 270
Gemensamma utrymmen	5 063	1 644
Snöröjning/sandning	5 790	5 558
Serviceavtal	47 371	36 508
Förbrukningsmaterial	3 919	3 257
Summa	310 105	307 611

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	8 775	1 993
Tvättstuga	8 242	10 535
Trapphus/port/entr	15 563	0
Dörrar och lås/porttele	1 245	15 575
VVS	35 810	28 653
Värmeanläggning/undercentral	1 390	15 785
Ventilation	38 822	12 076
Elinstallationer	35 002	9 944
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	10 623
Hissar	13 611	4 572
Mark/gård/utemiljö	0	18 385
Summa	158 460	128 141

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	295 688	0
Gemensamma utrymmen	6 625	0
VVS	0	50 000
Fasader	0	28 463
Summa	302 313	78 463

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	216 426	153 040
Uppvärmning	334 493	336 341
Vatten	145 673	112 710
Sophämtning/renhållning	99 327	140 841
Summa	795 919	742 932

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	126 959	110 399
Kabel-TV	75 403	127 296
Bredband	59 826	4 146
Fastighetsskatt	136 340	132 140
Summa	398 527	373 981

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 631	2 500
Inkassokostnader	1 018	1 070
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	10 063	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 375	18 625
Styrelseomkostnader	0	522
Fritids och trivselkostnader	2 081	0
Föreningskostnader	2 996	0
Förvaltningsarvode enl avtal	61 746	60 028
Överlåtelsekostnad	14 704	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Korttidsinventarier	2 838	0
Administration	6 702	25 488
Konsultkostnader	3 425	19 531
Bostadsrätterna Sverige	6 450	6 450
Summa	137 969	134 214

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	125 000	96 600
Lön - lokalvård	0	-10 946
Arbetsgivaravgifter	36 431	30 670
Summa	161 431	116 324

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	109 366	110 149
Övriga räntekostnader	0	62
Summa	109 366	110 211

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 258 939	11 059 739
Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	34 199 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 258 939	45 258 939
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 252 618	-5 990 613
Årets avskrivning	-233 184	-262 006
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 485 802	-6 252 618
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 773 137	39 006 321
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 113 000</i>	<i>35 113 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 745 000	43 745 000
Taxeringsvärde mark	50 355 000	50 355 000
Summa	94 100 000	94 100 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 806	94 806
Utgående anskaffningsvärde	94 806	94 806
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-94 806	-94 806
Utgående avskrivning	-94 806	-94 806
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	0	3 500
Summa	0	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	35 036	34 200
Skattefordringar	0	1 015
Klientmedel	0	412 623
Övriga kortfristiga fordringar	2 396	0
Summa	37 432	447 838

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	1,51 %	3 027 500	3 097 500
Handelsbanken	2024-03-01	1,15 %	629 583	644 139
Handelsbanken	2024-06-01	1,24 %	1 074 150	1 102 050
Handelsbanken	2025-03-30	1,33 %	1 116 000	1 140 000
Handelsbanken	2025-09-30	1,04 %	420 000	430 000
Handelsbanken	2026-03-30	1,01 %	613 535	627 723
Summa			6 880 768	7 676 758
Varav kortfristig del			1 821 921	1 425 573

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 077 548 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	9 170	9 853
Uppl kostnad arvoden	114 600	94 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 007	29 723
Förutbet hyror/avgifter	246 136	249 664
Summa	405 913	383 840

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 827 400	8 827 400

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från 2024-01-01. Höjningen beror på taxebundna kostnader där fjärrvärme beräknas öka med 17% mot 2023. Även elkostnaden beräknas att stiga under 2024 då vårt fastprisavtal med Vattenfall gått ut under hösten 2023. Styrelsen har beslutat att lösa lån 338684 (626 Tkr) med förfallodatum 2024-03-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Elin Åkelid
Styrelseledamot

Johan Eriksson
Styrelseledamot

Patrick Thorén
Ordförande

Tarik Delibasic
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Folkesson
Eva Andersson Dverstorp
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 66475ca7425059097396d9ce

Finalized at: 2024-05-20 17:06:46 CEST

Title: Brf KJ-hus nr 1, 717600-8451 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

Digest: wTVjcwKggW+SVMGEsgE5PKPLMAegnXpm8j36E6y+knE=

Initiated by: eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Tarik Delibasic signed at 2024-05-17 15:51:02 CEST with Swedish BankID (19940106-XXXX)
- Patrick Peter Thorén signed at 2024-05-17 15:51:02 CEST with Swedish BankID (19740630-XXXX)
- Per Johan Eriksson signed at 2024-05-17 18:46:34 CEST with Swedish BankID (19670318-XXXX)
- Elin Åkelid signed at 2024-05-18 09:40:33 CEST with Swedish BankID (19960118-XXXX)
- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2024-05-20 17:06:34 CEST with Swedish BankID (19680510-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf KJ-hus 1

Org.nr. 717600-8451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf KJ-hus 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf KJ-hus 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Uppsala den

Folkesson Råd & Revision AB

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 66475ca7425059097396d9ce

Finalized at: 2024-05-20 17:06:41 CEST

Title: KJ Hus RB.pdf

Digest: y3Hgc8qfqlyeMEQin2h0XWcLZ5Q+GJQktAm17Bwbp1o=

Initiated by: eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2024-05-20 17:06:34 CEST with Swedish BankID (19680510-XXXX)