

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Vänertorget**

769636-2396

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vänertorget 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt föreningens medlemmar utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Vänersborg.

Föreningen har antagit normalstadgar för bostadsrättsföreningar årgång 2019. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningens fastighet Misteln 23 är belägen på adressen Edsgatan 24 A-E i Vänersborg.

I fastigheten finns 2 bostadsbyggnader varav den ena byggnaden är 6 våningar med källarplan samt två trappuppgångar. Den andra byggnaden är ett så kallat gårdshus med 4 lägenheter på två plan. Totalt finns det 39 bostadslägenheter, 42 garageplatser i källarplan, varav en plats för rörelsehindrade samt 6 Mc-platser. Takterass finns med tillhörande jacuzzi, omklädning, dusch samt bastu.

Husen färdigställdes 2021. Den totala bostadsytan uppgår till 3.080 m<sup>2</sup>. Yta för garageplatser är 525 m<sup>2</sup> och uthyrt förråd 6 m<sup>2</sup>.

Föreningens 39 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 rok	1 st	á 44 m <sup>2</sup>
2 rok	6 st	á 54 m <sup>2</sup>
3 rok	2 st	á 54m <sup>2</sup>
3 rok	4 st	á 70 m <sup>2</sup>
3 rok	4 st	á 75 m <sup>2</sup>
3 rok	8 st	á 82 m <sup>2</sup>

3 rok	1 st	á 85 m <sup>2</sup>
3 rok	4 st	á 87 m <sup>2</sup>
3 rok	2 st	á 94 m <sup>2</sup>
3 rok	1 st	á 96 m <sup>2</sup>
4 rok	4 st	á 104 m <sup>2</sup>
5 rok	1 st	á 112 m <sup>2</sup>
5 rok	1 st	á 123 m <sup>2</sup>

Eftersom byggnaden nyligen är uppförd har inga underhållsåtgärder genomförts under året.

Planerat underhåll ska kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden. Till underhållsfonden har det avsatts 200.000 kr under året, vilket stämmer överens med underhållsplanen.

### **Ekonomi**

Den genomsnittliga årsavgiften är 772 kr per m<sup>2</sup> om man räknar med alla garageplatser samt uthyrning av förråd.

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 43.925.000 kr.

Budget har framtagits som beräknar ökade räntekostnader och därför har föreningen beslutat att höja avgifterna med 21% från 1 januari 2024. I syfte att begränsa risker har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Ett lån kommer att omförhandlas under år 2024 och ett lån har rörlig ränta.

### **Avtal:**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Megusta hus AB avseende administrativ och teknisk förvaltning
- Megusta hus AB avseende fastighetsskötsel, fastighetsjour utanför kontorstid
- Vattenfall AB avseende fastighetsel
- Trestad Städservice avseende städning allmänna utrymme
- Telia avseende öppen fiber
- Kone avseende hisservice
- Nexo avseende snöröjning

### Firmatecknare

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

### Revisor

På ordinarie stämma valdes Concentra revision AB men Trevi revision AB med huvudansvarige revisor Maria Claesson tog över och slutförde revisionen.

### Vicevärd

Styrelsen har varit vicevärd under räkenskapsåret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under maj 2023 godkändes fusionen mellan BRF Vänertorget och Nordstan i Wenersborg ekonomisk förening 769629-9580. I samband med detta har bostadsrättsföreningen övertagit samtliga tillgångar och skulder från Nordstan i Wenersborg ekonomiska förening.

### Medlemsinformation

Föreningen har 66 medlemmar per 2023-12-31, vilket är samma som föregående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 834	2 555	210	0
Resultat efter finansiella poster	-257	-13	194	0
Soliditet (%)	68,5	67,5	67,3	99,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	768	696	58	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 164	12 327	12 483	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 261	14 428	14 610	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	213	54	0
Räntekänslighet (%)	18,6	20,7	21,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	126	115	19	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,1	83,9	46,7	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Total yta för garage-platser är 525 kvm och den är taxerad som bostadsrätt men hyrs ut till de boende i fastigheten. Förrådet som hyrs ut är 6 kvm.

### Upplysning vid förlust

Trots förlusten har föreningen möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Kassan som byggs upp används till stor del för att amortera på lånen. På grund av det höga ränteläget kommer även avgiftshöjningar att genomföras under 2024 för att täcka föreningens driftskostnader och ränta.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fusions resultat	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 000 000	0	200 000	-6 080	-13 080	<b>99 180 840</b>
Avsättning till underhållsfond			200 000	-200 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-13 080	13 080	<b>0</b>
Fusionsresultat		-49 328				<b>-49 328</b>
Årets resultat					-256 933	<b>-256 933</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>99 000 000</b>	<b>-49 328</b>	<b>400 000</b>	<b>-219 160</b>	<b>-256 933</b>	<b>98 874 579</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-268 488
årets förlust	-256 933
	<b>-525 421</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-525 421
	<b>-525 421</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 833 632	2 555 177
Övriga rörelseintäkter		45 294	478
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 878 926</b>	<b>2 555 655</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-910 081	-1 549 194
Övriga externa kostnader		-300 807	-259 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-784 138	-7 303
Personalkostnader		-11 638	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 006 664</b>	<b>-1 816 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>872 262</b>	<b>739 434</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 129 298	-752 514
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 129 195</b>	<b>-752 514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-256 933</b>	<b>-13 080</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-256 933</b>	<b>-13 080</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-256 933</b>	<b>-13 080</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	143 123 165	40 375
Inventarier, verktyg och installationer	4	58 420	65 723
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>143 181 585</b>	<b>106 098</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	0	18 502 568
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>18 502 568</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>143 181 585</b>	<b>18 608 666</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		603 131	467 323
Övriga fordringar		32 198	127 270 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 842	39 190
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>693 171</b>	<b>127 777 332</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		449 854	574 137
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>449 854</b>	<b>574 137</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 143 025</b>	<b>128 351 469</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

144 324 610

146 960 135

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

99 000 000

99 000 000

Fond för yttre underhåll

400 000

200 000

**Summa bundet eget kapital**

**99 400 000**

**99 200 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-268 488

-6 080

Årets resultat

-256 933

-13 080

**Summa fritt eget kapital**

**-525 421**

**-19 160**

**Summa eget kapital**

**98 874 579**

**99 180 840**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

15 450 000

16 575 000

**Summa långfristiga skulder**

**15 450 000**

**16 575 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

28 475 000

27 862 500

Förskott från kunder

769

0

Leverantörsskulder

150 529

54 576

Skatteskulder

44 980

0

Övriga skulder

259 249

2 478 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 069 504

809 218

**Summa kortfristiga skulder**

**30 000 031**

**31 204 294**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**144 324 610**

**146 960 134**



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-256 933	-13 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	784 138	7 303
Betald skatt	12 782	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>539 987</b>	<b>-5 777</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-135 808	-29 506
Förändring av kortfristiga fordringar	-18 652	-14 627
Förändring av leverantörsskulder	95 953	16 986
Förändring av kortfristiga skulder	299 765	54 376
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>781 245</b>	<b>21 452</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-16 638 134	-73 026
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-2 257 462	835 906
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	18 502 568	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-393 028</b>	<b>762 880</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-512 500	-562 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-512 500</b>	<b>-562 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-124 283</b>	<b>221 832</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	574 137	352 305
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>449 854</b>	<b>574 137</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 365 002	2 150 001
Årsavgifter garage	412 115	
Hyror lokaler	2 100	150
Hyror mc-platser	9 075	389 625
	<b>2 788 292</b>	<b>2 539 776</b>

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

## Not 3 Byggnader och mark

Fastigheten har i samband med fusionen övergått till BRF Vänertorget. Ingående byggnadsvärde avser pantbrev.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 375	40 375
Inköp	143 859 625	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 900 000</b>	<b>40 375</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-776 835	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-776 835</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143 123 165</b>	<b>40 375</b>
Bokfört värde byggnader	121 969 865	40 375
Bokfört värde mark	21 153 300	0
	<b>143 123 165</b>	<b>40 375</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 026	0
Inköp	0	73 026
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 026</b>	<b>73 026</b>
Ingående avskrivningar	-7 303	
Årets avskrivningar	-7 303	-7 303
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 606</b>	<b>-7 303</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 420</b>	<b>65 723</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 502 568	18 502 568
Fusion	-18 502 568	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>18 502 568</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>18 502 568</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 295 421 078-3	1,67	2024-11-25	16 575 000	16 787 500
Swedbank 295 421 080-9	4,36	2026-11-25	15 650 000	15 800 000
Swedbank 295 421 082-5	5,32	2024-02-28	11 700 000	11 850 000
			<b>43 925 000</b>	<b>44 437 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			28 475 000	27 862 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till: 41 112 500kr.

### Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Vänernborg 2024-



Sture Andersson  
Ordförande



Fredrik Carlson



Annika Doverhäll



Håkan Norstedt



Sara Gården

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Trevi revision AB

Maria Claesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.06.2024 15:32

SENT BY OWNER:

Fredrik Carlson · 03.06.2024 07:38

DOCUMENT ID:

B1PT809VR

ENVELOPE ID:


r1HT8R5NA-B1PT809VR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning för 2023.pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Claesson	 Signed	28.06.2024 15:32	Email	IP: 62.20.31.82
mc@trevirevision.se	Authenticated	28.06.2024 15:32	Low	IP: 62.20.31.82

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed