

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VESSLAN

775700-0356

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VESSLAN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vesslan är ett privatbostadsföretag som registrerades 1943. Föreningen äger fastigheten Vesslan 13 med adresserna Hagagatan 27-29 i Kumla, med därpå uppförda byggnader. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Niclas Lardh, ledamot och ordförande

Ulla Simmons, ledamot

Perarne Forsberg, ledamot

Lisa Loneran, ledamot

Arvid Markström, suppleant

Robert Flemström, suppleant

Ordinarie revisor:

Lars Flyckt

Byggnader

En tvåvåningsbyggnad uppförd 1943 med 14 lägenheter fördelat på:

4 st 1 r o k

8 st 2 r o k

2 st 3 r o k

Total boarea är 779 m².

Därutöver finns en garagebyggnad med 6 st garage och 2 st carport.

Totalt taxeringsvärde 2021 var 6 520 000 kr.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i If.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-07-01 med 5 %, från 566 kr/m² till 594 kr/m².

Medlemmar

Antalet medlemmar har varit 14 st såväl vid årets början som vid årets slut. Under året har en lägenhet bytt ägare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	470 080	454 070	337 940	339 349
Resultat efter finansiella poster	555	-244 151	-6 773	-67 894
Soliditet %	10	8	63	63
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	582	561	416	416
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97	96	96	96
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 406	1 688	173	199
Sparande (kr) per kvadratmeter	73	135	98	156
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	248	231	224	181
Räntekänslighet %	233	290	40	46

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 008	348 897	-244 151	126 754
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-244 151	244 151	0
Årets resultat			555	555
Belopp vid årets utgång	22 008	104 746	555	127 309

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	104 746
Årets resultat	555
<i>Summa</i>	<i>105 301</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	105 301
<i>Summa</i>	<i>105 301</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1, 2

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	470 080	454 070
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	470 080	454 070
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-306 459	-597 637
Personalkostnader	-48 595	-29 854
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-54 088	-41 514
Summa rörelsekostnader	-409 142	-669 005
Rörelseresultat	60 938	-214 935
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 268	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-61 651	-29 218
Summa finansiella poster	-60 383	-29 216
Resultat efter finansiella poster	555	-244 151
Resultat före skatt	555	-244 151
Årets resultat	555	-244 151

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 094 843	1 148 931
Summa materiella anläggningstillgångar		1 094 843	1 148 931
Summa anläggningstillgångar		1 094 843	1 148 931
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 854	4
Summa kortfristiga fordringar		3 854	4
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		223 985	378 471
Summa kassa och bank		223 985	378 471
Summa omsättningstillgångar		227 839	378 475
SUMMA TILLGÅNGAR		1 322 682	1 527 406

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		22 008	22 008
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>22 008</i>	<i>22 008</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		104 746	348 897
Årets resultat		555	-244 151
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>105 301</i>	<i>104 746</i>
Summa eget kapital		127 309	126 754
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 075 000	1 295 000
	6		
Summa långfristiga skulder		1 075 000	1 295 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		25 574	24 055
Skatteskulder		3 437	2 535
Övriga skulder		1 842	1 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		69 520	57 220
Summa kortfristiga skulder		120 373	105 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 322 682	1 527 406

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	60 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	54 088
Erhållen ränta	1 268
Erlagd ränta	-61 651
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>54 643</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-3 850
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	14 721

Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 514
---	---------------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-220 000
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 000
--	-----------------

Årets kassaflöde	-154 486
-------------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	378 471
Likvida medel vid årets slut	223 985

NOTER

Not 1	Redovisningsprinciper
-------	-----------------------

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2023	2022
	Årsavgifter bostadsrätter	453 400	437 390
	Hyrer garage/carport	16 680	16 680
	Summa	470 080	454 070

Not 3	Medelantalet anställda	2023	2022
	Medelantalet anställda	1	1

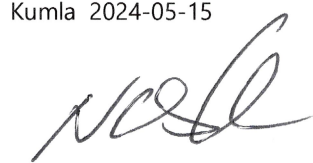
Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 229 445	475 000
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	0	754 445
	Utgående anskaffningsvärden	1 229 445	1 229 445
	Ingående avskrivningar	-80 514	-39 000
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-54 088	-41 514
	Utgående avskrivningar	-134 602	-80 514
	Redovisat värde	1 094 843	1 148 931

Not 5	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 315 000	1 315 000
	Summa ställda säkerheter	1 315 000	1 315 000

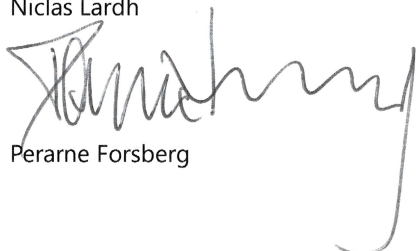
Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	995 000	1 215 000

UNDERSKRIFTER

Kumla 2024-05-15



Niclas Lardh



Perarne Forsberg



Ulla Simmons



Lisa Lonergran

Min revisionsberättelse har lämnats



Lars Flyckt
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Vesslan Organisationsnummer 775700-0356

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vesslan för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden nedan.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2024-06-05



Lars Flyckt

BRF Vesslan

Resultaträkning, tkr

	Budget 2024	Bokslut 2023	Budget 2023	Bokslut 2022
Intäkter				
Avgifter/hyror	479	470	454	454
	479	470	454	454
Kostnader				
El och uppvärmning	-154	-147	-150	-141
Vatten och renhållning	-45	-43	-42	-39
Reparationer och underhåll	-30	-2	-30	-308
Fastighetsskatt, försäkringar, övrigt	-110	-113	-80	-109
Personalkostnader	-50	-49	-50	-30
	-389	-354	-352	-627
Avskrivningar				
Byggnad befintlig	-39	-39	-39	-39
Investering balkonger och fiber	-15	-15	-16	-3
	-54	-54	-55	-42
Finansiella poster				
Ränteintäkter	0	1	0	0
Räntekostnader befintliga lån	0	0	0	-4
Räntekostnader nya lån	-60	-62	-60	-12
Kreditansk kostnader	0	0	0	-13
	-60	-62	-60	-29
Resultat	-24	0	-13	-244

Balansräkning, tkr

	241231	231231	221231	211231
Anläggningstillgångar				
Byggnad och mark	319	358	397	436
Nyinvestering	721	736	752	0
	1040	1094	1149	436
Omsättningstillgångar				
Övriga fordringar	5	4	0	18
Bankmedel, kassa	241	224	378	131
	246	228	378	149
Summa tillgångar	1286	1322	1527	585
Eget kapital				
Underhållsfond	22	22	22	22
Balanserat resultat	105	105	349	356
Årets resultat	-24	0	-244	-7
	103	127	127	371
Långfristiga skulder				
Banklån befinligt	0	0	0	115
Banklån nytt	1055	1075	1295	0
	1055	1075	1295	115
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del låneskulder	20	20	20	20
Leverantörsskulder	28	26	24	17
Övriga skulder	80	74	62	62
	128	120	106	99
Summa skulder och eget kapital	1286	1322	1528	585