



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vanneberga Park

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. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 17 |

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------------|
| Horna 6:68 | 2019 | Kristianstad |

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 2 688 kvm. Byggnadernas totalyta är 2688 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Nina Håkansson | Ordförande |
| Rune Veneke | Styrelseledamot |
| Anders Liedholm | Styrelseledamot |
| Bengt-Åke Lindell | Styrelseledamot |
| Inger Nilsson | Styrelseledamot |
| Thomas Bergqvist | Suppleant |
| Maria Olsson | Suppleant |

Valberedning

Emili Bernedal, Heléna Back

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Johan Törnquist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2047.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Service värmeanläggning - Görs varje år.
 - Service vattenreninganläggning - Görs varje år.
 - Rengöring av väggar och hängrännor gjort efter behov.
 - Service, uppstart och nedstängning av bevattningsanläggning.
 - Målning av muren vid garaget.

Avtal med leverantörer

| | |
|--------------------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Samverkansavtal | Talldungen Horna samfällighetsförening |
| Försäljning och leverans av el | C4 Energi |
| Snöröjning | Åhus Mark & Maskin AB |
| Bevattning | Kristianstad Trädgårdsbevattning AB |
| Serviceavtal värmesystem | Optiheat AB |
| Serviceavtal vattenrening | 100 % Rent Vatten AB |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Talldungen Horna samfällighetsförening, med en andel på 62%.

Samfälligheten förvaltar vägunderhåll och snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nytt tvåårigt serviceavtal för bevattningsanläggning har tecknats med Kristianstad Trädgårdsbevattning AB.

Nytt treårigt avtal för service av värmeanläggning har tecknats med Optiheat AB.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret 2023 har föreningen erbjudit en uppskattad kurs i HLR och första hjälpen, för att öka tryggheten i eventuell användning av föreningens hjärtstartare. Brandvarnare i samtliga lägenheter är utbytta och de nya har ett inbyggt batteri med en garanterad livslängd på tio år. Under våren installerades solceller på ytterligare ett tak (länga 4, 29 L-Q). Under 2023 har solcellerna på området producerat 72100 KWH, vilket utgör 80 procent av föreningens totala förbrukning som var 89986 KWH. Brunn och pumpstation för bevattning med eget vatten har gett föreningen en besparing på 40 000 kronor under året, vilket är mer än förväntat.

Föreningen har haft två arbetsdagar med gemensam lunch under året, samt bjudit in till såväl adventsfirande som nyårsskål vid grillplatsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 042 272 | 2 059 242 | 2 104 631 | 2 103 656 |
| Resultat efter fin. poster | -568 237 | -611 797 | -499 585 | -568 332 |
| Soliditet (%) | 61 | 61 | 61 | 56 |
| Yttre fond | 1 056 736 | 916 256 | 943 862 | 912 062 |
| Taxeringsvärde | 32 520 000 | 32 520 000 | 32 520 000 | 21 980 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 680 | 686 | 666 | 658 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 86,1 | 89,1 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 10 702 | 10 768 | 10 553 | 12 213 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 10 184 | 10 247 | 10 553 | 12 213 |
| Sparande per kvm totalyta | 254 | 301 | 358 | 264 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 56 | 61 | 54 | 33 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | - | - | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 21 | 36 | 33 | 31 |
| Energikostnad per kvm totalyta | 77 | 97 | 87 | 64 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,39 | 1,82 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 14,97 | 14,93 | - | - |

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och avsättning till underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningens årsavgifter täcker inte föreningens totala kostnader, men föreningen har ett relativt stort eget kapital.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 43 960 000 | - | - | 43 960 000 |
| Upplåtelseavgifter | 2 137 000 | - | - | 2 137 000 |
| Fond, yttre underhåll | 916 256 | - | 140 480 | 1 056 736 |
| Balanserat resultat | -2 550 176 | -611 797 | -140 480 | -3 302 453 |
| Årets resultat | -611 797 | 611 797 | -550 237 | -550 237 |
| Eget kapital | 43 851 283 | 0 | -550 237 | 43 301 046 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 161 973 |
| Årets resultat | -550 237 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -140 480 |
| Totalt | -3 852 690 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | |
| Balanseras i ny räkning | -3 852 690 |

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 | 2 042 272 | 2 059 242 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 82 727 | 10 296 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 124 999 | 2 069 538 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -653 465 | -812 102 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -118 148 | -107 967 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 266 544 | -1 253 518 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 038 157 | -2 173 587 |
| RÖRELSERESULTAT | | 86 842 | -104 049 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | | 2 080 | 1 659 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -657 159 | -509 407 |
| Summa finansiella poster | | -655 079 | -507 748 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -568 237 | -611 797 |
| Skatt | | 18 000 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -550 237 | -611 797 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 70 643 435 | 71 382 562 |
| Markanläggningar | 12 | 258 861 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 70 902 296 | 71 382 562 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 70 902 296 | 71 382 562 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 0 | 3 906 |
| Övriga fordringar | 13 | 363 206 | 697 041 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 22 370 | 19 595 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 385 576 | 720 542 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 28 471 | 88 536 |
| Summa kassa och bank | | 28 471 | 88 536 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 414 047 | 809 079 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 71 316 343 | 72 191 641 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 46 097 000 | 46 097 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 056 736 | 916 256 |
| Summa bundet eget kapital | | 47 153 736 | 47 013 256 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -3 302 453 | -2 550 176 |
| Årets resultat | | -550 237 | -611 797 |
| Summa ansamlad förlust | | -3 852 690 | -3 161 973 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 43 301 046 | 43 851 283 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 18 706 500 | 18 956 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 706 500 | 18 956 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga kortfristiga skulder | | 176 860 | 200 575 |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 8 668 303 | 8 588 678 |
| Leverantörsskulder | | 94 794 | 202 642 |
| Skatteskulder | | 74 250 | 74 250 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 294 589 | 317 712 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 308 797 | 9 383 857 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 71 316 343 | 72 191 641 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 86 842 | -104 049 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 266 544 | 1 253 518 |
| | 1 353 386 | 1 149 469 |
| Erhållen ränta | 2 080 | 1 659 |
| Erlagd ränta | -639 668 | -487 294 |
| Betald inkomstskatt | 18 000 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 733 798 | 663 834 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 1 163 | -5 814 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -172 177 | 125 016 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 562 784 | 783 036 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -786 278 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -786 278 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 400 000 | 0 |
| Amortering av lån | -570 375 | -821 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -170 375 | -821 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -393 869 | -37 964 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 785 541 | 823 505 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 391 672 | 785 541 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vanneberga Park har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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 | 1,25 - 10 % |
| Markanläggningar | 2,5 % |

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 829 170 | 1 844 762 |
| Hysesintäkter bostäder | 206 211 | 198 870 |
| El, moms | 0 | 10 631 |
| Påminnelseavgift | 60 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 1 533 | 4 830 |
| Överlåtelseavgift | 3 939 | 0 |
| Administrativ avgift | 380 | 0 |
| Vidarefakturerade kostnader | 983 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -4 | 149 |
| Summa | 2 042 272 | 2 059 242 |

I årsavgiften ingår värme och vatten.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Elstöd | 71 125 | 0 |
| Övriga intäkter | 11 602 | 10 296 |
| Summa | 82 727 | 10 296 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 600 | 634 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 4 315 | 0 |
| Gårdkostnader | 7 431 | 12 956 |
| Gemensamma utrymmen | 3 906 | 11 821 |
| Snöröjning/sandning | 28 469 | 14 750 |
| Serviceavtal | 195 | 54 621 |
| Fordon | 6 854 | 6 068 |
| Förbrukningsmaterial | 70 403 | 39 582 |
| Summa | 122 173 | 140 432 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Installationer | 14 784 | 0 |
| Bostadsrättslägenheter | 0 | 300 |
| VVS | 1 194 | 2 795 |
| Värmeanläggning/undercentral | 67 919 | 15 734 |
| Ventilation | 11 388 | 0 |
| Elinstallationer | 3 351 | 16 313 |
| Fasader | 36 500 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 4 400 | 0 |
| Temp. rep und eller projekt | 0 | 160 |
| Summa | 139 536 | 35 302 |

| NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Värmeanläggning | 107 685 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | -138 923* | 168 086 |
| Summa | -31 238 | 168 086 |

*Varav -138 923 kr avser ombokning av föregående års underhållskostnader.

| NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| El | 149 788 | 164 169 |
| Vatten | 56 376 | 96 420 |
| Sophämtning/renhållning | 73 668 | 74 880 |
| Summa | 279 832 | 335 469 |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 61 712 | 54 964 |
| Samfällighetsavgifter | 7 200 | 3 600 |
| Fastighetsskatt | 74 250 | 74 250 |
| Summa | 143 162 | 132 814 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 0 | 115 |
| Extern representation avd.gill | 1 120 | 300 |
| Tele- och datakommunikation | 6 970 | 7 204 |
| Inkassokostnader | 515 | 0 |
| Förvaltningskostnader | 4 410 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 14 000 | 12 719 |
| Styrelseomkostnader | 3 957 | 2 081 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 3 982 |
| Föreningskostnader | 3 206 | 11 210 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 45 652 | 45 000 |
| Överlåtelsekostnad | 3 939 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 1 050 | 0 |
| Korttidsinventarier | 9 423 | 8 800 |
| Administration | 9 571 | 9 966 |
| Konsultkostnader | 8 575 | 830 |
| Tidningar och facklitteratur | 350 | 350 |
| Bostadsrätterna Sverige | 5 410 | 5 410 |
| Summa | 118 148 | 107 967 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 657 101 | 509 175 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 58 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 232 |
| Summa | 657 159 | 509 407 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 75 423 315 | 75 423 315 |
| Årets inköp | 521 345 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 75 944 660 | 75 423 315 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 040 753 | -2 787 235 |
| Årets avskrivning | -1 260 472 | -1 253 518 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 301 225 | -4 040 753 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 70 643 435 | 71 382 562 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>12 732 157</i> | <i>12 732 157</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 26 652 000 | 26 652 000 |
| Taxeringsvärde mark | 5 868 000 | 5 868 000 |
| Summa | 32 520 000 | 32 520 000 |

| NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR | 2023 | 2022 |
|---|----------------|-------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Årets inköp* | 264 933 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 264 933 | 0 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -6 072 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 072 | 0 |
| Utgående restvärde enligt plan | 258 861 | 0 |

*Varav 138 923 kr avser föregående års underhållskostnader.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 5 | 37 |
| Klientmedel | 0 | 296 391 |
| Transaktionskonto | 202 172 | 0 |
| Borgo räntekonto | 161 029 | 400 613 |
| Summa | 363 206 | 697 041 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 1 121 | 1 121 |
| Förutbet försäkr premier | 21 249 | 18 474 |
| Summa | 22 370 | 19 595 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2025-06-18 | 1,38 % | 8 676 500 | 8 806 500 |
| Sparbanken Skåne | 2024-05-10 | 5,11 % | 5 567 625 | 5 641 125 |
| Swedbank | 2025-04-25 | 3,35 % | 5 280 000 | 5 400 000 |
| Sparbanken | 2024-04-10 | 5,35 % | 1 082 053 | 1 132 053 |
| Swedbank | 2029-09-25 | 1,50 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Sparbanken | 2024-03-30 | 5,77 % | 1 468 625 | 1 565 500 |
| Sparbanken Skåne | 2024-07-30 | 5,52 % | 300 000 | - |
| Summa | | | 27 374 803 | 27 545 178 |
| Varav kortfristig del | | | 8 668 303 | 8 588 678 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 819 803 kr.

Amorteringen under 2024 kommer uppgå till 751 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el | 29 474 | 66 923 |
| Uppl kostn räntor | 93 985 | 76 494 |
| Uppl kostn vatten | 0 | 10 458 |
| Förutbet hyror/avgifter | 171 130 | 163 837 |
| Summa | 294 589 | 317 712 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

41 500 000

2022-12-31

41 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 april 2024 höjs årsavgifterna med 5.9 procent. OVK, balansering av ventilationssystemet samt kanalrensning har upphandlats under 2023 och kommer att genomföras under januari och februari 2024.

Underskrifter

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

Kristianstad

Anders Liedholm
Styrelseledamot

Bengt-Åke Lindell
Styrelseledamot

Inger Nilsson
Styrelseledamot

Nina Håkansson
Ordförande

Rune Veneke
Styrelseledamot

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

Johan Törnquist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.04.2024 09:10

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 17.04.2024 08:07

DOCUMENT ID:
HkQIQP16eA

ENVELOPE ID:
SJxUmwypIR-HkQIQP16eA

DOCUMENT NAME:
Brf Vanneberga Park, 769637-6115 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Bengt-Åke Lindell benkelindell@gmail.com | Signed Authenticated | 17.04.2024 08:29 17.04.2024 08:10 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1949/03/04) IP: 84.216.205.252 |
| 2. RUNE VENEKE rveneke@gmail.com | Signed Authenticated | 17.04.2024 09:58 17.04.2024 09:57 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1941/10/14) IP: 2.248.182.121 |
| 3. INGER NILSSON inger10.12@gmail.com | Signed Authenticated | 17.04.2024 11:41 17.04.2024 11:29 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1945/12/10) IP: 85.225.13.245 |
| 4. LARS HUGO ANDERS LIEDHOLM liedholm.anders@gmail.com | Signed Authenticated | 17.04.2024 18:33 17.04.2024 18:30 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1952/11/19) IP: 85.194.57.241 |
| 5. NINA HÅKANSSON ninahakansson.nh@gmail.com | Signed Authenticated | 17.04.2024 22:29 17.04.2024 22:01 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1983/02/08) IP: 91.130.8.29 |
| 6. Johan Fredrik Anders Törnquist johan@revbyran.com | Signed Authenticated | 18.04.2024 09:10 18.04.2024 09:08 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1966/02/11) IP: 85.197.187.195 |

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vanneberga Park
Org.nr 769637-6115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vanneberga Park 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 och kassaflöde 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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 Vanneberga Park för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 revisionssed 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 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.

Kristianstad 2024-

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.04.2024 09:11

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 17.04.2024 08:07

DOCUMENT ID:
SJZ8XPJpeC

ENVELOPE ID:
HJI7vJ6xC-SJZ8XPJpeC

DOCUMENT NAME:
RB.pdf
3 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Johan Fredrik Anders Törnquist johan@revbyran.com | Signed Authenticated | 18.04.2024 09:11 18.04.2024 09:10 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1966/02/11) IP: 85.197.187.195 |

* 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