

Årsredovisning

för

Brf Vesslan 4

752000-1335

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Vesslan 4 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

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1997-09-03. Den senaste ändringen av stadgarna genomfördes 2021-06-01.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vesslan 1 med adress Krokslätts Parkgata 11-13 bebyggdes 1957 och är belägen i Mölndals kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 12 lägenheter och 1 lokal, varav 0 lägenheter och 1 lokal är hyresrätter.

Dessutom finns 3 garage och 10 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kokvrå

4 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 604,6 kvm Total lokalyta: 60 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämma 2023-04-27 bestått av:

Ordinarie	Ordf. Ida Almqvist
	Adam Berg
	Valgerdur Jeppsson
	Siavash Tavakoli
	Viveka Winqvist

Revisor

Ordinarie	Frank Bjuvling
-----------	----------------

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum.

2 st andrahandsuthyrningar har beviljats av styrelsen. Policyn för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 12 (12) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 sammanträden varav 11 st är protokollförda.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fineasity Accounting AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Fineasity Accounting AB.

Fastighetsskötseln och trädgårdsskötsel har ombesörjts av medlemmarna samt av Zahnérs fastighetsförvaltning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Leif Bolander & Co AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 19 068 kronor, (12 lägenheter * 1 589 = 19 068 kronor, jämfört med 0,3% av 10 900 000 = 32 700).

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till -136 011 (-136 011) kronor.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Utbyte av fläkt i tvättstugan

-Två nya säkerhetsdörrar

Årsavgifter

Framtida höjningar beslutas av styrelsen.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2023 = 1 312,5 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 45 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	450	466	451	445
Resultat efter finansiella poster	-112	-41	41	15
Soliditet (%)	30,8	33,5	34,2	32,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	685	685	626	605
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 515	2 566	2 616	2 666
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 764	2 820	2 876	2 931
Sparande per kvm (kr/kvm)	-67	68	158	128
Räntekänslighet (%)	4,0	4,1	4,6	4,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	283	281	250	233
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,0	89,0	87,2	88,8

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 500	552 600	370 501	-41 120	942 481
Fond för yttre underhåll		65 400	-65 400		0
Disposition av föregående års resultat:			-41 120	41 120	0
Årets resultat				-111 782	-111 782
Belopp vid årets utgång	60 500	618 000	263 981	-111 782	830 699

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	263 982
årets förlust	-111 782
	152 200

disponeras så att	
till yttre reoperationsfond överföres	65 400
i ny räkning överföres	86 800
	152 200

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	450 432	465 900
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		450 432	465 900
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-3 289	-22 791
Driftskostnader	4	-362 129	-340 041
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-40 957	-38 078
Personalkostnader	6	-18 924	-14 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-63 657	-63 657
Summa rörelsekostnader		-488 956	-479 505
Rörelseresultat		-38 524	-13 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	23	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-73 281	-27 517
Summa finansiella poster		-73 258	-27 515
Resultat efter finansiella poster		-111 782	-41 120
Resultat före skatt		-111 782	-41 120
Årets resultat		-111 782	-41 120

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

10

2 080 939

2 144 596

Mark

34 830

34 830

Summa materiella anläggningstillgångar

2 115 769

2 179 426

Summa anläggningstillgångar

2 115 769

2 179 426

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

70 091

67 970

Övriga fordringar

1 252

3 783

Summa kortfristiga fordringar

71 343

71 753

Kassa och bank

Kassa och bank

507 939

561 447

Summa kassa och bank

507 939

561 447

Summa omsättningstillgångar

579 282

633 200

SUMMA TILLGÅNGAR

2 695 051

2 812 626

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	60 500	60 500
Fond för yttre underhåll	618 000	552 600
Summa bundet eget kapital	678 500	613 100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	263 982	370 502
Årets resultat	-111 782	-41 120
Summa fritt eget kapital	152 200	329 382
Summa eget kapital	830 700	942 482

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 637 160	1 671 160
Summa långfristiga skulder		1 637 160	1 671 160

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	34 000	34 000
Leverantörsskulder	59 666	33 085
Skatteskulder	1 428	588
Övriga skulder	4 524	3 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 573	127 573
Summa kortfristiga skulder	227 191	198 984

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 695 051

2 812 626

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-111 782	-41 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	63 657	63 657
Betald skatt	1 131	-1 686

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-46 994 20 851

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 121	11 119
Förändring av kortfristiga fordringar	1 400	-1 400
Förändring av leverantörsskulder	26 581	14 879
Förändring av kortfristiga skulder	1 626	-2 871

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-19 508 42 578

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-34 000	-34 160
--------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-34 000 -34 160

Årets kassaflöde

-53 508 8 418

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	561 447	553 029
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

507 939 561 447

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens fastigheter skrivs av med 2% av bokfört anskaffningsvärde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter garage	7 200	19 300
Hysesintäkter p-platser	7 200	9 200
Årsavgifter bostäder	414 432	414 432
Kabel-TV / Internet	21 600	21 600
Fakturerade överlåtelseavg	0	1 233
Fakturerade dröjsmålsräntor	0	135
	450 432	465 900

Not 3 Underhållskostnader

	2023	2022
Löpande reparationer	3 289	22 791
	3 289	22 791

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Yttre skötsel	93 257	79 910
Fastighetsel	34 295	40 070
Uppvärmning	108 220	93 971
Vatten	24 791	52 618
Fastighetsförsäkring	18 498	17 959
Kabel-TV och internet	32 876	30 591
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	21 448	20 608
Obligatoriska besiktningkostnader	8 126	4 314
Sophämtning	20 618	0
	362 129	340 041

Not 5 Förvaltnings och externa kostnader

	2023	2022
Administration, kontor och övrigt	2 838	5 658
Förvaltningsarvode	33 079	26 750
Övriga externa tjänster	5 040	5 670
	40 957	38 078

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	14 400	11 200
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 524	3 738
	18 924	14 938

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	63 657	63 657
	63 657	63 657

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	23	2
	23	2

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2023	2022
Räntekostnader	73 281	27 517
	73 281	27 517

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 182 870	3 182 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 182 870	3 182 870
Ingående avskrivningar	-1 038 274	-974 617
Årets avskrivningar	-63 657	-63 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 101 931	-1 038 274
Utgående redovisat värde	2 080 939	2 144 596
Taxeringsvärden byggnader	6 138 000	6 138 000
Taxeringsvärden mark	4 762 000	4 762 000
	10 900 000	10 900 000

I utgående redovisat värde ingår:

Ingående värde 1990 329 000 kr minskat med verkligt markvärde 34 830 kr

Kabel Tv, 1990 43 976 kr

Avfuktningsanläggning, 1990 11 489 kr

Fasadrenovering 1992, 472 617 kr

Sophus uppfört 1995, 69 586 kr

Fjärrvärmeinstallation 1997, 103 813 kr

Nytt tak, byte fönster, ny dränering 2000, 903 125 kr

Ny centralantenn 2000, 15 000 kr

Säkerhetsdörrar, låssystem, postboxar 2003, 171 250 kr

Plastinfodring av avloppsrör 2006, 289 095 kr

Plastinfodring av va-ledningar 2009, 250 000 kr

Ventilationssystem 2014, 275 000 kr

Ventilationssystem 2016, 130 469 kr

VA-system 2019, 153 280 kr

Totalt: 3 217 700 kr minskat med mark verkligt värde 34 830kr

Not 11 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken - 4,33% - 2024-09-30	1 671 160	1 705 160
Avgår kortfr del ./.	-34 000	-34 000
	1 637 160	1 671 160

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

Möln dal den 25 april 2024

Ida Almqvist
Ordförande

Adam Berg

Valgerdur Jeppsson

Siavash Tavakoli

Viveka Winqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2024

Frank Bjuvling
Revisor