

Årsredovisning 2023

Brf Vesslan 15

769620-1453



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vesslan 15

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 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
Vesslan 15	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 1 517 kvm och 3 lokaler om 655 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 517 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Martin Roland Olsson	Ordförande
U Christoffer J H Eldengrip	Styrelseledamot
My Larsson	Styrelseledamot
Christoffer Schedin	Suppleant
Isak Josefsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Gemensamhets-el
Montering av akustikplattor i trapphusen
Underhåll och planterat nytt på innergården
- 2021** ● Tvättstuga Södra Förstadsgatan renoverad och får nya maskiner
Spolning och filmning av husets avlopps och dagvattenstammar har genomförts
- 2020** ● Tvättstuga Nikolaigatan renoverad och får nya maskiner
Grill och trivselyta innergården
- 2019** ● Nytt ventilationsaggregat innergårdshus
Ansiktslyft innergård/ planteringar
Tak innergårdshus målas om
- 2018** ● Ny porttelefonanläggning, låsbyte
Ny fjärrvärmexlare/komplett värmecentral
- 2017** ● Takrenovering, lågbyggnaden på S. Förstadsgatan
Fiberinstallation
Renovering av elinstallationer, el-stigare, rörelsevakter trapphus/ rörelsestyrd belysning
- 2011** ● Relining avloppsstammar

Planerade underhåll

- 5-10 år** ● Fasader och entreer
Renovering av samtliga tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO fd Örehus
Fastighetsförvaltning & trappstädning	Sekant AB
Filmning/ spolning dagvatten/ avlopp	Högtrycksservice Östersund
Serviceelektriker	El-Team 70
VVS-service	Malmö VVS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ökade leverantörskostnader.

Omförhandling av våra lån som löpte ut; Ökade kostnader för våra lån pga. räntehöjningar.

Gemensamhets-el installerades, arbetet fortlöper. Avslutas 2024.

Lokal på Södra Förstadsgatan sades upp Q3 och ny hyresgäst tillträdde 2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 337 652	2 317 981	2 284 864	2 220 713
Resultat efter fin. poster	-123 763	475 563	465 244	289 712
Soliditet (%)	53	51	50	50
Yttre fond	2 895 144	2 277 281	1 913 281	1 549 281
Taxeringsvärde	36 140 000	36 140 000	35 496	35 496
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	661	661	645	637
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	39,5	40,5	40,0	40,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 862	14 724	14 880	15 031
Skuldsättning per kvm totalyta	7 820	8 306	8 395	8 480
Sparande per kvm totalyta	98	343	325	255
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	52	37	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	132	133	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	35	30	31
Energikostnad per kvm totalyta	238	220	200	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,74	0,73	0,48	0,83
Räntekänslighet (%)	20,98	22,28	23,06	23,61

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 underhåll överstiger det negativa resultatet.

Våra lån behövde omförhandlas tidigt förra året. Låg ränta vi haft ett par år löpte ut och nya räntorna gav oss en större kostnad. I samband med detta valde vi att amortera en miljon på ett av våra lån.

Projekt att driva igenom gemensamhets-el klubbades igenom på årsstämman 2022 och satte igång 2023. Projektet fortlöper och avslutas 2024.

Vi förde samtal under förra året att höja våra avgifter för att något stävja våra ökade kostnader. En höjning om 8.5% trädde i kraft 1/1-24.

Amortering, höjning av våra avgifter och att hålla koll på våra leverantörskostnader är några av våra åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	23 437 856	-	-	23 437 856
Upplåtelseavgifter	2 127 934	-	-	2 127 934
Fond, yttre underhåll	2 277 281	-	617 863	2 895 144
Balanserat resultat	-5 598 023	475 563	-617 863	-5 740 323
Årets resultat	475 563	-475 563	-123 763	-123 763
Eget kapital	22 720 611	0	-123 763	22 596 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 740 323
Årets resultat	-123 763
Totalt	-5 864 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	653 000
Balanseras i ny räkning	-6 517 086
	-5 864 086

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	2 337 652	2 317 981
Övriga rörelseintäkter	3	34 849	968
Summa rörelseintäkter		2 372 501	2 318 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 248 982	-1 177 064
Övriga externa kostnader	9	-84 675	-90 494
Personalkostnader	10	-101 354	-63 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351 852	-351 852
Summa rörelsekostnader		-1 786 863	-1 682 879
RÖRELSERESULTAT		585 638	636 070
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 954	11 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-758 355	-172 002
Summa finansiella poster		-709 401	-160 507
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-123 763	475 563
ÅRETS RESULTAT		-123 763	475 563

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	39 487 297	39 831 673
Maskiner och inventarier	13	9	7 485
Pågående projekt		270 500	183 750
Summa materiella anläggningstillgångar		39 757 806	40 022 908
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 757 806	40 022 908
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		139 434	58 013
Övriga fordringar	14	949 328	1 157 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	77 650	74 087
Summa kortfristiga fordringar		1 166 412	1 289 591
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 108 595	3 065 631
Summa kassa och bank		2 108 595	3 065 631
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 275 007	4 355 223
SUMMA TILLGÅNGAR		43 032 813	44 378 131

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 565 790	25 565 790
Fond för yttre underhåll		2 895 144	2 277 281
Summa bundet eget kapital		28 460 934	27 843 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 740 323	-5 598 023
Årets resultat		-123 763	475 563
Summa fritt eget kapital		-5 864 086	-5 122 460
SUMMA EGET KAPITAL		22 596 848	22 720 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 608 000	0
Summa långfristiga skulder		8 608 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 075 377	20 907 377
Leverantörsskulder		175 015	277 252
Skatteskulder		8 542	6 302
Övriga kortfristiga skulder		116 932	136 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	452 099	330 040
Summa kortfristiga skulder		11 827 965	21 657 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 032 813	44 378 131

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	585 638	636 070
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	351 852	351 852
	937 490	987 922
Erhållen ränta	48 954	11 495
Erlagd ränta	-650 480	-163 169
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	335 964	836 248
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 074	18 552
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-105 430	206 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 460	1 061 074
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-86 750	-183 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 750	-183 750
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 224 000	-221 764
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 224 000	-221 764
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 165 290	655 560
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 222 540	3 566 980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 057 250	4 222 540

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vesslan 15 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.

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	1,02 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	20%

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	849 744	849 744
Hysesintäkter, bostäder	147 848	146 391
Hysesintäkter, lokaler	1 205 044	1 129 415
Hysesintäkter, p-platser	139 777	159 125
Kabel-TV/Bredband	88 440	88 440
Intäktsreduktion	-98 893	-63 660
Vatten	0	1 380
Övriga intäkter	5 692	7 146
Summa	2 337 652	2 317 981

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	-10
Elprisstöd	30 419	0
Övriga intäkter	4 431	978
Summa	34 849	968

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	81 077	66 294
Besiktning och service	8 464	6 992
Städning	86 737	99 497
Trädgårdsarbete	9 334	29 795
Snöskottning	21 880	11 276
Summa	207 491	213 854

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	13 510	21 936
Bostäder	3 188	625
Bostäder VVS	3 278	0
Lokaler	3 844	0
Tvättstuga	42 493	0
Trapphus/port/entr	0	1 589
Soprum/miljöanläggning	1 028	0
Dörrar och lås/porttele	5 243	176
VA	3 094	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	8 063
Summa	75 678	32 389

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	14 392
Övriga gemensamma utrymmen	0	20 745
Summa	0	35 137

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	128 924	132 085
Uppvärmning	380 052	332 454
Vatten	107 765	88 726
Sophämtning	69 959	82 191
Summa	686 700	635 456

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 457	30 718
Kabel-TV och Bredband	115 407	99 502
Fastighetsskatt	132 248	130 008
Summa	279 112	260 228

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	20 313	13 607
Förbrukningsmaterial	1 868	0
Revisionsarvoden	14 438	14 931
Ekonomisk förvaltning	48 056	61 957
Summa	84 675	90 494

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	77 125	48 298
Sociala avgifter	24 229	15 171
Summa	101 354	63 469

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	758 304	153 244
Övriga räntekostnader	51	18 758
Summa	758 355	172 002

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 326 960	43 326 960
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 326 960	43 326 960
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 495 287	-3 150 911
Årets avskrivning	-344 376	-344 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 839 663	-3 495 287
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 487 297	39 831 673
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 255 318</i>	<i>14 255 318</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	14 340 000	14 340 000
Summa	36 140 000	36 140 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 395	37 395
Utgående anskaffningsvärde	37 395	37 395
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 910	-22 434
Avskrivningar	-7 476	-7 476
Utgående avskrivning	-37 386	-29 910
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9	7 485

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	673	583
Nabo Klientmedelskonto	461 149	476 665
Borgo	487 507	680 243
Summa	949 328	1 157 491

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229	26 519
Försäkringspremier	27 368	25 983
Räntor	0	1 761
Bredband	30 292	3 319
Förvaltning	19 761	16 505
Summa	77 650	74 087

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-30	4,10 %	6 848 280	16 893 280
Stadshypotek	2024-02-09	4,64 %	4 003 097	4 014 097
Stadshypotek	2025-01-30	4,01 %	8 832 000	
Summa			19 683 377	20 907 377
Varav kortfristig del			11 075 377	20 907 377

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 563 377 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 808
El	17 305	17 487
Uppvärmning	53 010	48 723
Utgiftsräntor	134 607	26 732
Vatten	18 872	15 806
Förutbetalda avgifter/hyror	213 305	194 484
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	452 099	330 040

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 225 000	27 225 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning den 1/1-2024 om 8.5%.

Underskrifter

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

Malmö

Lars Martin Roland Olsson
Ordförande

My Larsson
Styrelseledamot

U Christoffer J H Eldengrip
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 08:34

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 23.05.2024 08:59

DOCUMENT ID:

BkOIFw2XR

ENVELOPE ID:

Bkw8FwnX0-BkOIFw2XR

DOCUMENT NAME:

Brf Vesslan 15, 769620-1453 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MY LARSSON my_ior@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2024 09:26 23.05.2024 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/28) IP: 82.183.49.4
2. U Christoffer J H Eldengrip christoffer.eldengrip@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2024 16:00 23.05.2024 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/08) IP: 188.150.70.229
3. Lars Martin Roland Olsson loutton@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2024 23:48 23.05.2024 23:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/02) IP: 85.228.141.113
4. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	24.05.2024 08:34 24.05.2024 08:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

* 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 Bostadsrättsföreningen Vesslan 15, org. nr 769620-1453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vesslan 15 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 och kassaflöde 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 uppger, 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 kontroll.
- 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 Bostadsrättsföreningen Vesslan 15 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 trygghetssätt.

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 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 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 08:35

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 23.05.2024 08:59

DOCUMENT ID:

BkbwIYwhX0

ENVELOPE ID:

r1lwUKwnmR-BkbwIYwhX0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Vesslan 15 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	24.05.2024 08:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	24.05.2024 08:35	Low	IP: 195.84.56.2

* 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