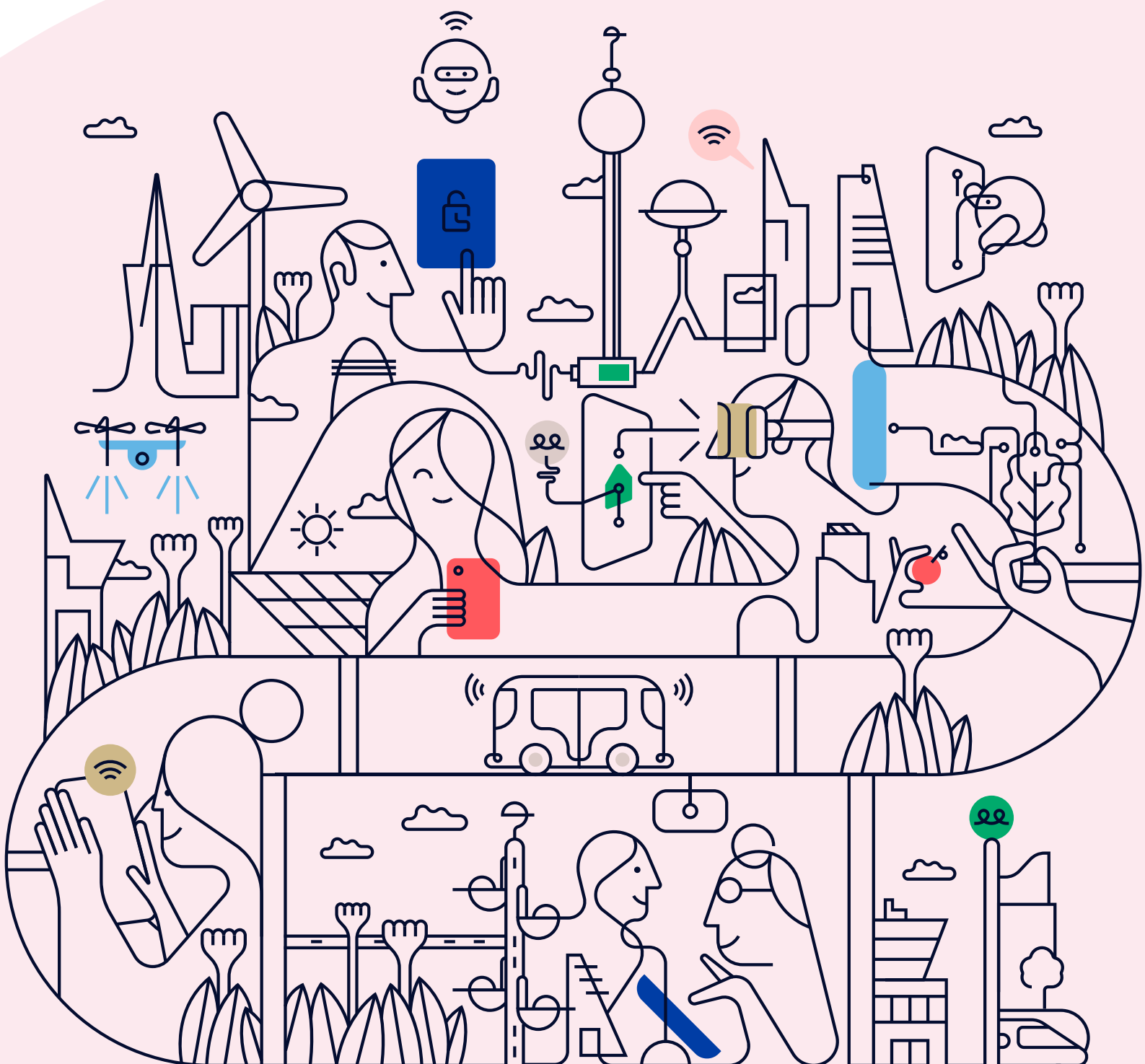




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vänerparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Vänersborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-16 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
Lasarettet 5	2003	Vänersborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2003

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 8 118 kvm. Byggnadernas totalyta är 9523 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Olsson	Ordförande
Håkan Patriksson	Styrelseledamot
Annelie Ekström	Styrelseledamot
Christian Sandberg	Styrelseledamot
Jeanette Johansson	Styrelseledamot
Lars Nolåker	Styrelseledamot
Marianne Erwing	Styrelseledamot

Valberedning

Anita Andersson
Nina Bjärnsund
Stefan Bjelkhholm

Firmateckning

Firman tecknas av Ulf Olsson och Håkan Patriksson

Revisorer

Lena Gustafsson Auktoriserad revisor Concentra Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Hissbesiktning, löpande byte termostatventiler, fasadtvätt
- 2023** ● Värmeoptimering, kameraövervakning garage med nummerplåtsavläsning för portöppning

Planerade underhåll

- 2025** ● Hissbesiktning, byte termostatventiler/element samt låskistor lägenhetsdörr, byte ventilation, linjemålning garageparkeringar, byte av filter lgh, underhåll grönytor, service evakureringspumpar, spolning och filma avloppsstammar, tvätta balkonger och fasad.

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandservice Trestad
Digitala trapphustavlor	Brightec
Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	Skellefteå kraft
Elnät samt fjärrvärme	Vattenfall
Fastighetsjour	Spikbussen
Fastighetsskötsel, snöröjning och städning	Ramnebergs Fastighetsservice
Hissar och garageport	Kone
IMD	HomeSolutions
TV, bredband och telefoni	Tele2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vänersborg Lasarettet GA:1 och GA:3, med en andel på 1%.

Samfälligheten förvaltar föreningen har gemensamhetsanläggningar tillsammans med Lasarettet 6 och 7. GA:1 Belysningsstolpar med tillhörande elkablar samt trafikytor GA:3 Vatten och spillvattenledningar till det kommunala ledningsnätet från pumpstationer samt trafikytor inkl 6 parkeringsplatser samt del i kaj.

Övrig verksamhetsinformation

En lägenhet har under året bytt ägare.

Avtalet om jour med Spikbussen har utökats till att gälla dygnet runt alla dagar i veckan.

Eftersom Telia meddelat att kopparnät för telefoner avvecklas våren 2024 fick nödtelefonerna i hissarna ersättas med telefoner kopplade mot mobilnätet.

Utifrån nytt regelverk avseende hantering av avfall har sorteringskärl för glas, metall och plast i tillkommit i soprummen.

Läckage mot källarförråd har åtgärdats genom nya fogar på altaner.

Med stöd av värmekonsult konstaterades att byte av regler-/styrventil/ställdon kan hjälpa oss minska de olägenheter vi haft i värmen vilket genomförts. Den tidigare installerade utrustningen för värmeoptimering har sänkte värmekostnaden med ca 6%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 9%.

Förändringar i avtal

3-årigt avtal om el löpte ut i september och ett nytt avtal med fast pris i 1 år tecknades med Skellefteå kraft.

Avtal om fastighetsservice samt städ avslutades med Farmartjänst och nytt avtal om dessa tjänster tecknades med Ramnereds Fastighetsservice.

Avtal om brandskydd med Noha avslutades och nytta avtal har tecknats med Brandservice Trestad

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 309 399	4 958 730	4 463 398	4 495 905
Resultat efter fin. poster	356 324	-427 420	-96 594	-188 361
Soliditet (%)	70	69	69	69
Yttre fond	6 354 307	5 422 207	4 431 485	-
Taxeringsvärde	133 056 000	133 056 000	133 056 000	107 925 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	550	513	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	98,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 499	4 557	4 614	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 499	4 557	4 614	-
Sparande per kvm totalyta, kr	169	96	101	-20
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	47	42	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	91	103	81	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	20	20	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	155	170	143	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,21	1,21	1,16	-
Räntekänslighet (%)	8,20	8,96	-	-

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 el (totalt 240 441 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	94 450 000	-	-	94 450 000
Fond, yttre underhåll	5 422 207	-133 900	1 066 000	6 354 307
Balanserat resultat	1 408 653	-293 520	-1 066 000	49 133
Årets resultat	-427 420	427 420	356 324	356 324
Eget kapital	100 853 440	0	356 324	101 209 763

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 115 133
Årets resultat	356 324
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 066 000
Totalt	405 456

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	34 606
Balanseras i ny räkning	440 062

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 309 399	4 958 730
Övriga rörelseintäkter	3	8 001	8 023
Summa rörelseintäkter		5 317 400	4 966 753
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 004 577	-3 329 039
Övriga externa kostnader	9	-227 585	-266 121
Personalkostnader	10	-92 169	-140 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 213 788	-1 218 432
Summa rörelsekostnader		-4 538 119	-4 953 709
RÖRELSERESULTAT		779 282	13 043
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		98 394	89 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-521 352	-530 027
Summa finansiella poster		-422 958	-440 463
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		356 324	-427 420
ÅRETS RESULTAT		356 324	-427 420

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	138 971 265	139 979 301
Maskiner och inventarier	13	665 363	871 115
Summa materiella anläggningstillgångar		139 636 628	140 850 416
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		139 636 628	140 850 416
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44	6 855
Övriga fordringar	14	1 779 684	1 197 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	257 705	224 161
Summa kortfristiga fordringar		2 037 433	1 428 867
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 351 711	3 272 734
Summa kassa och bank		3 351 711	3 272 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 389 144	4 701 601
SUMMA TILLGÅNGAR		145 025 772	145 552 017

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 450 000	94 450 000
Fond för yttre underhåll		6 354 307	5 422 207
Summa bundet eget kapital		100 804 307	99 872 207
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		49 133	1 408 653
Årets resultat		356 324	-427 420
Summa fritt eget kapital		405 456	981 233
SUMMA EGET KAPITAL		101 209 763	100 853 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	31 181 360	42 842 152
Summa långfristiga skulder		31 181 360	42 842 152
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 660 792	549 976
Leverantörsskulder		158 397	374 522
Skatteskulder		7 126	31 905
Övriga kortfristiga skulder		6 828	285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	801 506	899 738
Summa kortfristiga skulder		12 634 649	1 856 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 025 772	145 552 017

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	779 282	13 043
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 213 788	1 218 432
	1 993 070	1 231 475
Erhållen ränta	98 394	89 564
Erlagd ränta	-521 970	-530 644
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 569 494	790 395
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 515	-3 498
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-331 975	530 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 212 004	1 317 810
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-145 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-145 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-549 976	-549 976
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-549 976	-549 976
ÅRETS KASSAFLÖDE	662 028	622 834
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 442 213	3 819 379
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 104 242	4 442 213

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vänerparken 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Byggnad	0,81 - 4 %
Installationer	10 %
Markinventarier	10 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 996 665	4 615 944
El, moms	240 441	274 028
Elintäkter laddstolpe moms	49 667	30 869
Gemensamhetslokal	2 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	10 250	30 000
Pantsättningsavgift	573	2 625
Överlåtelseavgift	8 238	5 252
Administrativ avgift	1 568	0
Öres- och kronutjämning	-3	12
Summa	5 309 399	4 958 730

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	8 001	8 023
Summa	8 001	8 023

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	140 213	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	56 781	23 181
Fastighetsskötsel gård enl avtal	25 663	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 444	92 620
Larm och bevakning	4 418	3 176
Städning enligt avtal	34 506	132 168
Städning utöver avtal	20 313	17 063
Hissbesiktning	12 341	20 526
Brandskydd	17 408	21 457
Gårdkostnader	4 684	6 264
Gemensamma utrymmen	110 218	2 850
Snöröjning/sandning	24 522	32 315
Serviceavtal	93 159	95 790
Fordon	2 607	0
Förbrukningsmaterial	11 694	13 911
Summa	565 969	461 321

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	10 991	17 300
Bostadsrättslägenheter	0	4 070
Tvättstuga	2 123	0
Trapphus/port/entr	0	18 338
Dörrar och lås/porttele	21 736	46 189
VVS	28 501	50 333
Ventilation	4 698	992
Elinstallationer	25 832	23 841
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 000	450
Hissar	25 674	0
Fasader	35 180	0
Balkonger/altaner	0	21 900
Garage/parkering	0	-353
Vattenskada	6 520	117 500
Summa	168 255	300 560

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hus kropp utvändigt	0	87 500
Dörrar och lås	0	32 400
Värmeanläggning	27 126	0
Elinstallationer	6 980	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	500	0
Mark/gård/utemiljö	0	101 500
Summa	34 606	221 400

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	444 096	443 991
Uppvärmning	861 858	979 727
Vatten	174 721	192 314
Sophämtning/renhållning	118 964	112 947
Summa	1 599 638	1 728 979

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	86 058	82 943
Kabel-TV	165 332	164 350
Bredband	231 908	219 750
Fastighetsskatt	152 810	149 735
Summa	636 108	616 778

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	34 001	32 819
Juridiska åtgärder	0	8 157
Revisionsarvoden extern revisor	29 125	19 513
Styrelseomkostnader	424	4 915
Fritids och trivselkostnader	0	548
Föreningskostnader	41 133	35 210
Förvaltningsarvode enl avtal	92 356	66 798
Överlåtelsekostnad	10 030	12 866
Pantsättningskostnad	860	3 940
Övriga förvaltningsarvoden	0	9 975
Korttidsinventarier	0	12 519
Administration	2 642	5 580
Konsultkostnader	9 675	53 281
Bostadsrätterna Sverige	6 970	0
Summa	227 585	266 121

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	76 966	110 027
Arbetsgivaravgifter	15 203	30 090
Summa	92 169	140 117

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	521 351	529 187
Dröjsmålsränta	0	829
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	11
Summa	521 352	530 027

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 678 374	156 678 374
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	156 678 374	156 678 374
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 699 073	-15 691 037
Årets avskrivning	-1 008 036	-1 008 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 707 109	-16 699 073
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138 971 265	139 979 301
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 500 000</i>	<i>35 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 056 000	107 056 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Summa	133 056 000	133 056 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 090 141	1 945 141
Inköp	0	145 000
Utgående anskaffningsvärde	2 090 141	2 090 141
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 219 026	-1 008 630
Avskrivningar	-205 752	-210 396
Utgående avskrivning	-1 424 778	-1 219 026
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	665 363	871 115

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 454	18 041
Momsavräkning	7 264	10 332
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 436	0
Transaktionskonto	689 749	367 789
Borgo räntekonto	1 062 781	801 691
Summa	1 779 684	1 197 852

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	32 141	10 770
Förutbet försäkr premier	55 682	58 218
Förutbet kabel-TV	41 861	41 267
Förutbet bredband	58 944	58 061
Upplupna intäkter	69 077	0
Övr förutb kostn uppl int	0	55 845
Summa	257 705	224 161

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	0,95 %	18 373 552	18 469 248
Stadshypotek AB	2025-03-30	0,93 %	11 254 168	11 397 520
Handelsbanken	2027-03-01	1,80 %	13 214 432	13 525 360
Summa			42 842 152	43 392 128
Varav kortfristig del			11 660 792	549 976

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 092 272 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	477	9 878
Uppl kostnad Städning entrepr	0	10 500
Uppl kostn el	61 811	49 499
Uppl kostnad Värme	127 237	272 846
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	19 000
Uppl kostn räntor	48 913	0
Uppl kostnad arvoden	79 000	79 000
Uppl lagstadgade soc avg	0	24 822
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 821	0
Uppl ränta bokslut	0	49 531
Förutbet hyror/avgifter	440 247	384 662
Summa	801 506	899 738

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

59 700 000

2023-12-31

59 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Aviserade kostnadshöjningar för fjärrvärme (9,5%), vatten (20%), el (15%) samt omteckning av lån i mars till förväntad högre ränta gör att styrelsen fattat beslut om att höja avgiften med 5% från januari 2025. Med start 2026 kommer uppdatering/renovering av hissar att genomföras med en hiss per år under en femårsperiod. Förslag till ny detaljplan för vårt område kommer att presenteras för samråd under 2025.

Underskrifter

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

Vänersborg

Annelie Ekström
Styrelseledamot

Christian Sandberg
Styrelseledamot

Håkan Patriksson
Styrelseledamot

Jeanette Johansson
Styrelseledamot

Lars Nolåker
Styrelseledamot

Marianne Erwing
Styrelseledamot

Ulf Olsson
Ordförande

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

Concentra Revision AB
Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 18:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 13:15

DOCUMENT ID:

ByzdCPqAkg

ENVELOPE ID:

Skx-uCvqRJe-ByzdCPqAkg

DOCUMENT NAME:

Brf Vänerparken, 716447-8690 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL HÅKAN PATRIKSSON hakan.patrikson@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:31 14.04.2025 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.234.34
2. MARIANNE ERWING marianne.erwing@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:38 14.04.2025 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.91
3. LARS NOLÅKER larsnolaker@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:54 14.04.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.52.97
4. NILS BÖRJE CHRISTIAN SANDBERG christian.sandberg@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 14:00 14.04.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 151.156.254.82
5. Jeanette Margareta Johansson jeanette.johansson1958@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 14:24 14.04.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.219.51
6. ULF TOMAS OLSSON ulf.olsson.privat@outlook.com	Signed Authenticated	14.04.2025 16:30 14.04.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.19.217
7. Annelie Ekström annelie.ekstrom56@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 18:25 14.04.2025 18:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.24.63
8. Lena Anna Maria Gustafsson lena.gustafsson@concentra.se	Signed Authenticated	14.04.2025 18:54 14.04.2025 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.130.30

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

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 Vänerparken, org.nr 716447-8690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vänerparken för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat 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. 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 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 Brf Vänerparken för 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten 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 betryggande sätt.

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.

Trollhättan den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Concentra Revision AB

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 18:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 13:15

DOCUMENT ID:

rymZu0vcCye

ENVELOPE ID:

rkbuRv9RJe-rymZu0vcCye

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vänerparken 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Anna Maria Gustafsson	 Signed	14.04.2025 18:52	eID	Swedish BankID
lena.gustafsson@concentra.se	Authenticated	14.04.2025 18:51	Low	IP: 20.240.130.30

* 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