

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Våhem i Vä avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	6

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Styrelsens säte: Kristianstad

Föreningens redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Schopenhauer 6 i Kristianstad, som registrerades 1959-05-04. Nuvarande stadgar antogs 2005-04-21.

Taxeringsvärdet på fastigheten är totalt 7 466 tkr, varav byggnad 5 800 tkr och mark 1 666 tkr.

Styrelse, revisorer och valberedning

Ordförande Nils Åkesson

Kassör Anders Bertilsson

Sekreterare Joyce Granqvist

Ledamot Kevin Krajewski

Suppleant Eva Lindblom

Intern revisor Stefan Johansson

Externa revisorer Jörgen Hentzel och Mats Svensson (suppl.), Ernst & Young

Valberedning Dan Åberg och Sten Andersson

Förvaltning

Förvaltningen av fastigheten har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt.

Arvode erlagt till kassör och för yttre städning till Sten Andersson.

Städning av inre gemensamma utrymmen har utförts av Candlelight Holding AB genom Micael och Veronica Nyberg. Gräsytor har skötts av Kristianstad Lego AB.

Föreningens totala lägenhetsarea utgör 794m², fördelat på 4 st 3 rok. 78m², 2 st 2 rok. 57m², 4 st 2 rok. 56 m² och 4 st 1 rok. 36m². Tre stycken varmgarage på tot. 67 m².

Husets uppvärmning sker med fjärrvärme ifrån C4 Energi.

Fastighetsskatten var 21.266 kr för år 2023.

Banklånet på 1.439.100 kr är bundet till november 2025 med en ränta på 1,38%.

Värdeåret är 1960. Tomtytan är 2159 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Antal medlemmar

Föreningen har totalt 16 medlemmar i 14 lägenheter. Ingen överlåtelse har skett.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 7 st protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Gemensam städdag utomhus, en på våren och en på hösten.

Alla radiatorventiler i huset byttes under året och nya termostater monterades. I källaren byttes avstängningsventiler på värmeledningarna och nya injusteringsventiler monterades.

Höjning av månadsavgiften gjordes fr.o.m. 1:a februari med 5%.

Underhållsplan, upprättad 2019-11-17, sträcker sig över 50 år och uppdateras vid behov.

Tidigare underhåll

2013: Renovering av fasad och balkonger

2018: Relining av avloppsledningar

2021: Byte av låscylindrar i alla lägenheter samt entré- och källardörrar.

2022: Rengöring av ventilationskanaler och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Energideklaration. 

Planerat underhåll 2024

Inredning av mötes- och arkivrum i källaren i det tidigare frysrummet.

Slipning och målning av alla balkonggolv. Målning av fönster och balkongdörrar utvändigt. Målning av entré-taken och garageportar. Lackering av ledstänger i trapphus och utsida entrédörrar.

Nyckeltal med flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	537	509	506	475	437
Resultat efter finansiella poster (tkr)	50	69	28	62	-58
Balansomslutning (tkr)	2 256	2 257	2 193	2 192	1 917
Soliditet	32%	30%	28%	27%	0
<i>Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)</i> <i>i procent av balansomslutning</i>					
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	655	626	623	585	537
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	99%	100%	100%	100%	100%
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	1812	1852	1 892	1 932	1 617
Belåningsgrad: lån/taxeringsvärde	19%	20%	25%	25%	21%
Kapitalkostnader/m ² bostadsrättsyta (kr)	25	26	33	22	24
Energikostnad/m ² bostadsyta (kr), exkl. lägenhets-el	180	178	185	160	205
Sparande till framtida underhåll kr/m ²	260	188	144	186	
<i>Årets resultat plus avskrivningar delat med antal kvm bostadsyta (bör ligga på 200 - 300 kr/m²)</i>					
Räntekänslighet	2,8	2,9	2,9	3,2	
<i>Långfristiga skulder delat med årsavgifter</i>					

Förändringar i eget kapital (kr)

	Medlems- insatser	Underhållsf ond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enl. fastställd balansräkning	21 000	135 000	434 799	-68 984
Avveckling av reservfond		20 460		
Omföring av föregående års resultat		22 400	46 584	68 984
Årets resultat				49 716
Belopp vid årets utgång	21 000	177 860	481 383	49 716

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	481 383
Årets resultat	49 716
	531 099

Disponeras så att

Avsättning till yttre fond	22 400
I ny räkning omföres	508 699
	531 099

Resultaträkning

	2023-01-01	2022-01-01
Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1	
Årsavgifter	520 158	497 256
Garageintäkter	11 340	11 340
Elstöd	5 481	0
Summa rörelseintäkter	536 979	508 596
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	3 -353 383	-321 226
Personalkostnader	2 -28 372	-19 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 -88 733	-78 340
Summa rörelsekostnader	-470 488	-419 079
Rörelseresultat	66 491	89 517
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 322	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 097	-20 533
Summa finansiella poster	-16 775	-20 533
Arets resultat	49 716	68 984

Balansräkning

TILLGÅNGAR

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 540 760	1 598 523
Maskiner och inventarier	5	280 942	149 921
Summa anläggningstillgångar		1 821 702	1 748 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Interimsfordringar		605	0
		605	0
<i>Kassa och bank</i>		433 371	509 040
Summa omsättningstillgångar		433 976	509 040
SUMMA TILLGÅNGAR		2 255 678	2 257 484

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 000	21 000
Reservfond		0	20 460
Fond för yttre reparationer		177 860	135 000
		198 860	176 460
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		481 383	434 799
Årets resultat		49 716	68 984
		531 099	503 783
Summa eget kapital		729 959	680 243
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	1 407 360	1 439 100
Summa långfristiga skulder		1 407 360	1 439 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 467	44 228
Övriga skulder till kreditinstitut	7	31 740	31 740
Övriga skulder		14 407	1 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 745	60 680
Summa kortfristiga skulder		118 359	138 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 255 678	2 257 484

Kassaflödesanalys, förändring av likvida medel

Den löpande verksamheten

	2023	2022
Resultat före finansiella poster	66 491	89 517
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	88 733	78 340
Erlagd ränta	-20 097	-20 533
Erhållen ränta	3 322	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	138 449	147 324
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-605	2 000
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-19 782	27 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 062	176 540
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-161 991	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering	-31 740	-31 740
Årets kassaflöde	-75 669	144 800
Likvida medel vid årets början uppgick till	509 040	364 240
Likvida medel vid årets slut uppgick till	433 371	509 040

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10, K2) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fasad	50 år
Relining avloppstammar	25 år
Optisk fiber	15 år
Ombyggnad källare	15 år
Inventarier	10 år

Not 2. Anställda

Föreningen har haft en anställd, Sten Andersson, för skötsel av hårdgjorda ytor utomhus.
Arvode har utbetalats till kassör.

Not 3. Externa kostnader

	2023	2022
El	21 038	27 425
Värme	121 848	113 552
Vatten och avlopp	27 789	26 900
Renhållning	15 010	15 012
Städning och trädgårdsskötsel	48 675	36 050
Försäkring	21 435	20 697
Underhåll fastighet	52 067	36 901
Fastighetsskatt	21 266	18 258
Övriga fastighetskostnader	24 255	26 431
	353 383	321 226

Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 738 309	2 738 309
Årets anskaffningar	6 090	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 744 399	2 738 309
Ingående avskrivningar	-1 139 786	-1 075 933
Årets avskrivningar	-63 853	-63 853
Årets försäljning/utrangering	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 203 639	-1 139 786
Utgående redovisat värde	1 540 760	1 598 523

Not 5. Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående Anskaffningsvärde	197 369	197 369
Årets anskaffningar	155 901	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353 270	197 369
Ingående avskrivningar	-47 448	-32 961
Årets avskrivningar	-24 880	-14 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 328	-47 448
Utgående redovisat värde	280 942	149 921

Not 6. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	126 960	126 960
	126 960	126 960
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 280 400	1 312 140
	1 280 400	1 312 140

Not 7. Skulder som avser flera poster

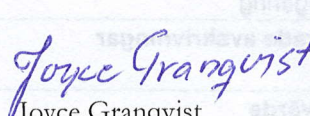
	2023-12-31	2022-12-31
Föreningens banklån om 1.439.100 kr redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	1 407 360	1 439 100
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Andra övriga kortfristiga skulder	31 740	31 740
	1 439 100	1 470 840

Not 8. Ställda säkerheter

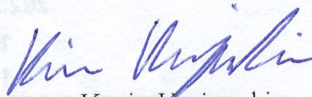
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 535 000	1 535 000
Summa ställda säkerheter	1 535 000	1 535 000

Vä 2024-05-15


Nils Åkesson
ordförande

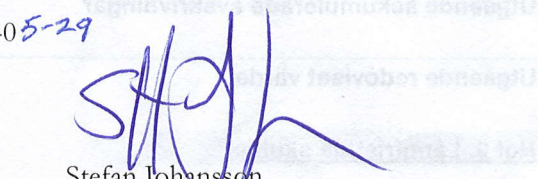

Joyce Granqvist
sekreterare


Anders Bertilsson
kassör


Kevin Krajewski
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -05-29


Jörgen Hentzel
Godkänd revisor


Stefan Johansson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vähem, Vä, org.nr 738200-0458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vähem, Vä 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Våhem, Vä för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

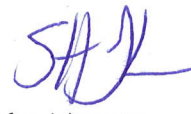
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kristianstad den 29 maj 2024


Jörgen Hentzel
Godkänd revisor


Stefan Johansson
Förtroendevald revisor