

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Vellingevägen 2-4

769640-2382



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vellingevägen 2-4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 Vellinge kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vellinge Hököpinge 55:67	2022	Vellinge Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 8 bostadsrätter om totalt 997 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Johansson	Ordförande
Ann-Margret Westerdahl	Styrelseledamot
Camilla Eriksson	Styrelseledamot
Pernilla Larsen	Styrelseledamot
Ted Johan Marcus Sävervik	Styrelseledamot

Valberedning

Magnus Johansson och Kent Persson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fredrik Borg Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2034.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Byte av alla lövsamlare på båda husen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har 3 st lån av lika storlek. 1 har legat som rörlig sen förra året .

Nr 2 gick ut i Juni som vi också la på rörligt

Vi har förhandlat ner den rörliga räntan med 0,35 i Maj månad vilket ger oss ett bättre läge inför räntesänkningarna framöver.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal gällande service på gas panna med Värme Industri Sanitet AB (VIS)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 11 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	1 139 393	1 067 773	1 147 740
Resultat efter fin. poster	14 371	-248 396	-170 453
Soliditet (%)	39	39	39
Yttre fond	104 850	55 000	0
Taxeringsvärde	6 492 000	6 492 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	802	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,6	46,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 799	15 969	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 743	9 850	-
Sparande per kvm totalyta, kr	340	36	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	47	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	268	349	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	64	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	368	460	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	2,84	-
Räntekänslighet (%)	18,34	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	10 812 200	-	-	10 812 200
Fond, yttre underhåll	55 000	-	49 850	104 850
Balanserat resultat	9 564	-248 396	-49 850	-288 682
Årets resultat	-248 396	248 396	14 371	14 371
Eget kapital	10 628 368	0	14 371	10 642 739

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-288 682
Årets resultat	14 371
Totalt	-274 311

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	49 850
Balanseras i ny räkning	-324 161
	-274 311

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 139 393	1 067 773
Övriga rörelseintäkter	3	21 603	-9
Summa rörelseintäkter		1 160 996	1 067 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-491 079	-635 774
Övriga externa kostnader	8	-66 498	-113 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-284 172	-284 239
Summa rörelsekostnader		-841 749	-1 033 864
RÖRELSERESULTAT		319 248	33 900
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 792	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-347 669	-282 296
Summa finansiella poster		-304 877	-282 296
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		14 371	-248 396
ÅRETS RESULTAT		14 371	-248 396

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	25 614 488	25 898 660
Summa materiella anläggningstillgångar		25 614 488	25 898 660
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 614 488	25 898 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 853	0
Övriga fordringar	11	348 534	184 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 208	25 747
Summa kortfristiga fordringar		384 595	210 580
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 417 499	1 378 677
Summa kassa och bank		1 417 499	1 378 677
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 802 094	1 589 257
SUMMA TILLGÅNGAR		27 416 582	27 487 917

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 812 200	10 812 200
Fond för yttre underhåll		104 850	55 000
Summa bundet eget kapital		10 917 050	10 867 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-288 682	9 564
Årets resultat		14 371	-248 396
Summa fritt eget kapital		-274 311	-238 832
SUMMA EGET KAPITAL		10 642 739	10 628 368
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 614 121	9 787 728
Övriga långfristiga skulder		6 831 800	6 831 800
Summa långfristiga skulder		16 445 921	16 619 528
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		99 204	33 068
Leverantörsskulder		17 363	43 136
Skatteskulder		38 952	40 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	172 403	123 684
Summa kortfristiga skulder		327 922	240 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 416 582	27 487 917

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	319 248	33 900
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	284 172	284 239
	603 420	318 139
Erhållen ränta	42 792	0
Erlagd ränta	-347 669	-282 296
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	298 543	35 843
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 380	148 541
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 765	-186 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	309 928	-2 285
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	8 267	214 942
Amortering av lån	-115 738	-314 146
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-107 471	-99 204
ÅRETS KASSAFLÖDE	202 457	-101 489
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 563 510	1 664 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 765 967	1 563 510

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vellingevägen 2-4 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 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	1,33 %
---------	--------

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	428 268	408 372
Hysesintäkter, bostäder	487 581	461 143
Hysesintäkter, p-platser	25 200	25 200
Värme	198 344	166 056
Övriga intäkter	0	7 002
Summa	1 139 393	1 067 773

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämnning	1	-2
Elprisstöd	12 997	0
Övriga intäkter	8 606	-7
Summa	21 603	-9

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	1 144	0
Besiktning och service	9 689	0
Trädgårdsarbete	4 181	0
Övrigt	13 200	0
Summa	28 214	0

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	2 069	126 963
Bostäder	11 198	0
VA	11 955	0
El	962	0
Summa	26 184	126 963

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	32 861	46 458
Uppvärmning	266 765	347 969
Vatten	66 217	64 083
Sophämtning	26 957	19 342
Summa	392 800	477 852

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	25 586	10 303
Fastighetsskatt	18 295	20 657
Summa	43 881	30 960

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga förvaltningskostnader	9 671	27 996
Förbrukningsmaterial	3 202	11 501
Juridiska kostnader	2 375	396
Revisionsarvoden	23 750	40 000
Ekonomisk förvaltning	27 500	33 333
Konsultkostnader	0	625
Summa	66 498	113 851

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	346 994	280 407
Övriga räntekostnader	675	1 889
Summa	347 669	282 296

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 627 795	26 627 795
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 627 795	26 627 795
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-729 135	-444 896
Årets avskrivning	-284 172	-284 239
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 013 307	-729 135
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 614 488	25 898 660
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 315 044</i>	<i>5 315 044</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark	1 492 000	1 492 000
Summa	6 492 000	6 492 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	66	0
Nabo Klientmedelskonto	302 082	184 833
Borgo	46 386	0
Summa	348 534	184 833

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 187	18 872
Försäkringspremier	20 146	0
Förvaltning	6 875	6 875
Summa	28 208	25 747

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Länsförsäkringar Hypotek	2027-09-30	2,99 %	3 320 000	3 320 000
Länsförsäkringar Hypotek	2025-06-30	4,44 %	3 093 325	3 200 796
Länsförsäkringar Hypotek	2025-06-30	4,44 %	3 300 000	3 300 000
Summa			9 713 325	9 820 796
Varav kortfristig del			99 204	33 068

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 217 305 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 486	20 164
EI	2 215	2 357
Uppkost vatten	35 574	0
Förutbetalda avgifter/hyror	99 128	76 163
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	172 403	123 684

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	9 920 000	9 920 000

Underskrifter

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

Vellinge kommun

Ann-Margret Westerdahl
Styrelseledamot

Magnus Johansson
Ordförande

Camilla Eriksson
Styrelseledamot

Pernilla Larsen
Styrelseledamot

Ted Johan Marcus Sävervik
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Fredrik Borg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.10.2024 11:59

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.10.2024 08:30

DOCUMENT ID:

HJWI9FPPgke

ENVELOPE ID:

r119FPPEjg-HJWI9FPPgke

DOCUMENT NAME:

Brf Vellingevägen 2-4, 769640-2382 - Årsredovisning 2024.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Ann-Margret Westerdahl anneokent@gmail.com	Signed Authenticated	24.10.2024 14:25 24.10.2024 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.81.142
2. PERNILLA LARSEN pernillarsen@hotmail.com	Signed Authenticated	24.10.2024 15:08 24.10.2024 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.64.247
3. MAGNUS JOHANSSON rolexdrift@hotmail.com	Signed Authenticated	24.10.2024 15:12 24.10.2024 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.252.2
4. Ted Johan Marcus Sävervik ted.savervik@outlook.com	Signed Authenticated	24.10.2024 16:46 24.10.2024 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.199.176
5. Eva Maria Camilla Eriksson Camillaeriksson2000@gmail.com	Signed Authenticated	25.10.2024 10:09 24.10.2024 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.195.150
6. Jan Fredrik Borg fredrik.borg@se.ey.com	Signed Authenticated	25.10.2024 11:59 25.10.2024 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.53.45

* 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