



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge med säte i Vellinge org.nr. 746000-0248 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Ankan 23 i Vellinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vellinge Ankan 23	1959-01-15	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	garageplatser	0
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	888
Totalt 17 objekt		888

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Strandqvist	Ordförande	2021-12-01	2023-02-10
Jonas Strandqvist	Suppleant	2023-02-10	2023-12-07
Martin Nordahl	Ordförande	2023-02-10	
Martin Nordahl	Suppleant	2021-12-01	2023-02-10
Carin Galvit	Ledamot	2021-12-01	
Mårten Martini	Ledamot	2021-12-01	
Linda Nilsson	Suppleant	2021-12-01	2023-12-07
Pontus Åkesson	Suppleant	2023-02-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Nordahl.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carin Galvit, Jonas Strandqvist och Martin Nordahl.

Revisor har varit: Revisor hos Esselem Redovisningsbyrå AB - Susanne Liljeholm.

Valberedning har varit: Carin Galvit (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +28%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-30.

Årsavgiften förändras ej under 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen går efter underhållsplanen vid renoverings och underhållsbehov.

Ekonomi:

Under året har räntemarknaden gjort att vi har fått utökade kostnader för räntorna, då vi haft ett antal lån som löpt ut.

Ett lån kommer att löpa ut under kommande år vilket i sin tur kommer leda till höjda räntor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	1. Byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar 2. Byta av fönster på alla lägenheter samt källarplan.
2021	1. Relining av avloppsrören i samtliga lägenheter
2020	1. Reparation av gaspanna
2019	1. Radonmätning 2 Ny tvättmaskin och taroktumlare
2018	1. Installation av fiber
2016	1. Takomläggning på hela fastigheten

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av ytterdörrar till alla lägenheter till säkerhetsdörrar

Byta av fönster i alla lägenheter samt källarfönster

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen planerar stambyte inom 2år

Asfaltering av nedfart till garage samt byte av garageportar

Byta låssystem i portdörrarna till taggsystem.

Årtal	Ändamål
2025	Stambyte

Styrelsen fortsätter med våra styrelsemöten samt årsmöte.

Vi kommer att försätta med att utgå från underhållsplanen.

Forsätta med vårt samarbete med HSB.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemsskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet inneboende.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	258	117	196
Skuldsättning, kr/kvm	6 612	5 034	5 075
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 612	5 034	5 075
Räntekänslighet, %	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	357	475	360
Årsavgifter, kr/kvm	1 102	853	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 126	883	840
Nettoomsättning, tkr	996	778	746
Resultat efter finansiella poster, tkr	168	59	-1 463
Soliditet, %	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	268 062	0	0	268 062
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 000	0	0	7 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	226 640	0	50 000	276 640
S:a bundet eget kapital, kr	501 702	0	50 000	551 702
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 096 528	59 066	-50 000	-3 087 462
Årets resultat, kr	59 066	-59 066	168 321	168 321
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 037 462	0	118 321	-2 919 141
S:a eget kapital, kr	-2 535 760	0	168 321	-2 367 439

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 037 462
Årets resultat, kr	168 321
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 919 141

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 919 141
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning	2	995 584	784 497
Övriga intäkter	3	4 019	0
		999 603	784 497

Rörelsens kostnader

Reparationer	4	-43 057	-12 130
Fastighetsavgift/skatt		-22 248	0
Driftskostnader	5	-423 428	-542 868
Övriga kostnader	6	-108 553	-57 191
Personalkostnader	7	-10 514	-9 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-64 904	-44 809
		-672 704	-666 197
Rörelseresultat		326 899	118 300

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		981	669
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 558	-59 904
		-158 577	-59 235

Årets resultat

168 321 **59 066**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 829 364	1 017 629
Inventarier, verktyg och installationer	9	63 477	84 636
Pågående nyanläggningar	10	0	81 250
		2 892 841	1 183 515
Summa anläggningstillgångar		2 892 841	1 183 515
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Malmö		810 158	0
Övriga fordringar	11	5 712	3 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10 053	8 534
		825 923	11 909
<i>Kassa och bank</i>		0	960 393
Summa omsättningstillgångar		825 923	972 302
SUMMA TILLGÅNGAR		3 718 764	2 155 817

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		268 062	268 062
Upplåtelseavgifter		7 000	7 000
Fond för yttre underhåll	13	276 640	226 640
		551 702	501 702
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 087 462	-3 096 528
Årets resultat		168 321	59 066
		-2 919 141	-3 037 462
Summa eget kapital		-2 367 439	-2 535 760
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	3 266 250	2 583 540
Summa långfristiga skulder		3 266 250	2 583 540
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 604 790	1 886 320
Leverantörsskulder		45 585	39 988
Aktuella skatteskulder	17	1 920	2 021
Övriga skulder		980	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	166 678	179 708
Summa kortfristiga skulder		2 819 953	2 108 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 718 764	2 155 817

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

168 321

59 066

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

64 904

44 809

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****233 225****103 875****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 856

-11 909

Förändring av kortfristiga skulder

-6 554

58 360

Kassaflöde från den löpande verksamheten**222 815****150 326****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 774 230

-81 250

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 774 230****-81 250****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

1 462 500

0

Amortering av lån

-61 320

-36 320

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**1 401 180****-36 320****Årets kassaflöde****-150 235****32 756****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

960 393

927 637

Likvida medel vid årets slut**810 158****960 393**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK.

Byte av redovisningsprincip

Förening har bytt till årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme/Grund 120 år

Stammar/Vatten och värme 50 år

Stammar/El 40 år

Fasad och fasadfonster 50 år

Fonster/Inre UH 120 år

Yttretak 40 år

Ventilation 25 år

Styr o övervak. 15 år

Inventarier/bredband 10 år

Inventarier/gaspanna 15 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt den indirekta metoden.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	978 648	757 230
Hysesintäkter	16 936	20 868
Överlåtelseavgift	0	3 624
Pantförskrivningsavgift	0	2 415
Påminnelseavgift	0	360
	995 584	784 497

I årsavgifter ingår kostnad för vatten, värme och el för de gemensamma utrymme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag - avser elstöd	4 019	0
	4 019	0

Not 4 Löpande underhåll

	2023	2022
Reparationer, bostäder, avloppsrensning, diverse samt ventiler	16 438	0
Reparationer, VA/sanitet, relining	8 475	0
Reparationer, Värme	8 644	6 763
Reparation av markytor trädgårdskjul	1 750	0
Förbrukningsmaterial	125	0
Övriga förvaltningskostnader (energideklaration)	0	5 367
Reparation försäkringsärende	7 625	0
	43 057	12 130

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning gas	226 054	341 864
Elavgifter för drivkraft och belysning	20 029	18 949
Vatten	70 521	60 829
Fastighetsförsäkringar	20 508	12 542
Sophämtning	24 205	25 894
Kabel-TV	17 411	15 864
Fastighetsskatt	0	21 266
Förbrukningsmaterial	0	1 600
Snörenhållning	8 988	9 102
Trädgårdsskötsel, grundavtal	35 712	34 958
	423 428	542 868

Not 6 Övriga kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	2 700	0
Revisionsarvoden	9 641	15 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning	27 872	25 305
Överlåtelseavgift	0	3 624
Pantförskrivningsavgift	0	2 413
Underhållsplan	61 250	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 290	8 520
Övriga kostnader	2 621	45
Bankkostnader	179	2 284
	108 553	57 191

Not 7 Arvode och övriga ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	8 000	7 000
Sociala kostnader	2 514	2 199
	10 514	9 199

Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

10 514	9 199
---------------	--------------

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 656 931	1 656 931
Inköp dörrar och fönster	1 855 480	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 512 411	1 656 931
Ingående avskrivningar	-686 970	-663 313
Årets avskrivningar	-43 745	-23 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-730 715	-686 970
Utgående redovisat värde	2 781 696	969 961
Taxeringsvärden byggnader	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	13 000 000	13 000 000
Bokfört värde byggnader	2 781 696	969 961
Bokfört värde mark	47 668	47 668
	2 829 364	1 017 629

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Bredband anslutning och gaspanna

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	304 808	304 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 808	304 808
Ingående avskrivningar	-220 172	-199 020
Årets avskrivningar	-21 159	-21 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 331	-220 172
Utgående redovisat värde	63 477	84 636

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 250	0
Inköp	1 774 230	81 250
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 855 480	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	81 250
Utgående redovisat värde	0	81 250

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 712	3 375
	5 712	3 375

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	5 442	4 181
Förutbetald Kabel-tv	4 611	8 534
	10 053	12 715

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	226 640	200 000
Avsättning	50 000	26 640
I anspråkstagande av yttre fond	0	0
	276 640	226 640

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Ställda säkerheter	5 984 000	4 534 000
	5 984 000	4 534 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2 604 790 kr av föreningens lån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 61 320 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 5 564 000kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	2 604 790	1 886 320
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 266 250	2 583 540
	5 871 040	4 469 860

Not 16 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder	Ränta	Villkorsändringsdag		
SEB 40103082	5,82	2024-09-28	550 000	550 000
SEB 45520838	1,05	2023-05-28	0	1 300 000
SEB 38814990	1,17	2024-06-28	596 290	611 610
SEB 39908700	1,67	2025-05-28	537 250	558 250
SEB 39908670	1,01	2025-07-28	750 000	750 000
SEB 39908697	1,05	2026-07-28	700 000	700 000
Handelsbanken 595720	4,67	2028-06-01	1 300 000	0
Handelsbanken 581813	5,366	2024-04-04	1 437 500	0
			5 871 040	4 469 860

Not 17 Aktuella skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	1 920	2 021
	1 920	2 021

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	77 092	82 823
Upplupna elkostnader	1 675	1 399
Upplupna värmekostnader	40 532	67 130
Upplupna arvoden	10 514	9 199
Upplupna räntekostnader	24 365	562
Beräknat arvode för revision	12 500	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 595
	166 678	179 708

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Martin Nordahl
Ordförande

Carin Galvit

Mårten Martini

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Liljeholm
Revisor
Esselem Redovisningsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge, org nr 746000-0248

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge för år 2023.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Vellinge datum enligt den elektroniska underskriften

Susanne Liljeholm
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN NORDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 13:36:51



MÅRTEN MARTINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 08:11:07



CARIN GALVIT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 09:26:36



SUSANNE LILJEHOLM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 16:29:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE LILJEHOLM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 16:32:25



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.