

Årsredovisning 2024

Brf Vesslan 15

769620-1453



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vesslan 15

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
Upplysning vid förlust	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. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vesslan 15	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 1 574 kvm och 3 lokaler om 655 kvm. Byggnadernas totalyta är 2517 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Martin Roland Olsson	Ordförande
Christoffer Schedin	Styrelseledamot
My Larsson	Styrelseledamot
Caroline Claesson	Suppleant

Valberedning

Sanna Yekta
Clara Lundgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Gemensamhets-el
- 2023** ● Montering av akustikplattor i trapphusen
Underhåll och planterat nytt på innergården
Gemensamhets-el
- 2021** ● Tvättstuga Södra Förstadsgatan renoverad och får nya maskiner
Spolning och filmning av husets avlopps och dagvattenstammar har genomförts
- 2020** ● Tvättstuga Nikolaigatan renoverad och får nya maskiner
Grill och trivselyta innergården
- 2019** ● Nytt ventilationsaggregat innergårdshus
Ansiktslyft innergård/ planteringar
Tak innergårdshus målas om
- 2018** ● Ny porttelefonanläggning, låsbyte
Ny fjärrvärmeväxlare/komplett värmecentral
- 2017** ● Renovering av elinstallationer, el-stigare, rörelsevakter trapphus/ rörelsestyrd belysning
Takrenovering, lågbyggnaden på S. Förstadsgatan
Fiberinstallation
- 2011** ● Relining avloppsstammar

Planerade underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Vi har haft löpande underhåll, smårenoveringar i fastigheten och lokaler.

Arbetet med införande av vår gemensamhets-el har fortsatt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1/1-24 höjdes avgifterna med 8.5% för att möta bl.a. ökade leverantörskostnader.

Lånen omförhandlades i januari 2024 och där fick vi högre räntor.

Augusti 2024 månad såldes en av våra hyresrätter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 493 627	2 337 652	2 317 981	2 284 864
Resultat efter fin. poster	-530 202	-123 763	475 563	465 244
Soliditet (%)	54	53	51	50
Yttre fond	3 548 144	2 895 144	2 277 281	1 913 281
Taxeringsvärde	36 140 000	36 140 000	36 140 000	35 496 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	805	659	659	645
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,6	39,5	40,4	40
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 704	13 862	14 724	14 880
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 731	7 820	8 306	8 395
Sparande per kvm totalyta, kr	-65	98	343	325
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	51	52	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	151	132	133
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	43	35	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	260	245	220	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,31	3,74	0,73	0,48
Räntekänslighet (%)	17,09	20,98	22,28	23,06

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 119 600 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.

Uppllysning vid förlust

Vi har haft löpande underhåll med ökade leverantörskostnader. En del tillfälliga småreoveringar/underhåll av fastighet och lokaler har tillstött.

Vi håller koll på marknaden och indexutveckling och kommer justera våra avgifter därefter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	23 437 856	-	948 576	24 386 432
Upplåtelseavgifter	2 127 934	-	1 151 424	3 279 358
Fond, yttre underhåll	2 895 144	-	653 000	3 548 144
Balanserat resultat	-5 740 323	-123 763	-653 000	-6 517 086
Årets resultat	-123 763	123 763	-530 202	-530 202
Eget kapital	22 596 848	0	1 569 798	24 166 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 517 086
Årets resultat	-530 202
Totalt	-7 047 288

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	653 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-13 563
Balanseras i ny räkning	-7 686 725
	-7 047 288

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	2 484 627	2 337 652
Övriga rörelseintäkter	3	2 785	34 849
Summa rörelseintäkter		2 487 412	2 372 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 591 379	-1 248 982
Övriga externa kostnader	9	-210 189	-84 675
Personalkostnader	10	-75 307	-101 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 185	-351 852
Summa rörelsekostnader		-2 231 060	-1 786 863
RÖRELSERESULTAT		256 352	585 638
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 844	48 954
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-845 398	-758 355
Summa finansiella poster		-786 555	-709 401
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-530 202	-123 763
ÅRETS RESULTAT		-530 202	-123 763

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	39 427 121	39 487 297
Maskiner och inventarier	13	0	9
Pågående projekt		0	270 500
Summa materiella anläggningstillgångar		39 427 121	39 757 806
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 427 121	39 757 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		126 153	139 434
Övriga fordringar	14	2 567 580	949 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	84 476	77 650
Summa kortfristiga fordringar		2 778 210	1 166 412
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 183 310	2 108 595
Summa kassa och bank		2 183 310	2 108 595
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 961 519	3 275 007
SUMMA TILLGÅNGAR		44 388 640	43 032 813

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 665 790	25 565 790
Fond för yttre underhåll		3 548 144	2 895 144
Summa bundet eget kapital		31 213 934	28 460 934
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 517 086	-5 740 323
Årets resultat		-530 202	-123 763
Summa fritt eget kapital		-7 047 288	-5 864 086
SUMMA EGET KAPITAL		24 166 646	22 596 848
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	8 608 000
Summa långfristiga skulder		0	8 608 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 459 377	11 075 377
Leverantörsskulder		86 518	175 015
Skatteskulder		8 435	8 542
Övriga kortfristiga skulder		106 664	116 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	561 000	452 099
Summa kortfristiga skulder		20 221 994	11 827 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 388 640	43 032 813

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	256 352	585 638
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	354 185	351 852
	610 537	937 490
Erhållen ränta	58 844	48 954
Erlagd ränta	-835 546	-650 480
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-166 165	335 964
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 738	-85 074
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	177	-105 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-159 250	145 460
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-23 500	-86 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 500	-86 750
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 100 000	0
Amortering av lån	-224 000	-1 224 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 876 000	-1 224 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 693 250	-1 165 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 057 250	4 222 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 750 500	3 057 250

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vesslan 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,02 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	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 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. 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	936 085	849 744
Hysesintäkter, bostäder	68 280	147 848
Hysesintäkter, lokaler	1 219 532	1 205 044
Hysesintäkter, p-platser	126 268	139 777
Kabel-TV/Bredband	87 420	88 440
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-9 000	0
Intäktssreduktion	-68 103	-98 893
El	120 000	0
Övriga intäkter	4 145	5 692
Summa	2 484 627	2 337 652

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-7	-2
Elprisstöd	0	30 419
Övriga intäkter	2 792	4 431
Summa	2 785	34 849

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	73 318	81 077
Besiktning och service	16 988	8 464
Städning	86 055	86 737
Trädgårdsarbete	8 815	9 334
Snöskottning	4 353	21 880
Summa	189 527	207 491

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	93 887	13 510
Bostäder	3 433	3 188
Bostäder VVS	10 737	3 278
Lokaler	115 003	3 844
Tvättstuga	5 750	42 493
Trapphus/port/entr	53 028	0
Soprum/miljöanläggning	888	1 028
Dörrar och lås/porttele	28 265	5 243
VA	20 782	3 094
El	6 105	0
Försäkringsärende/vattenskada	36 629	0
Summa	374 508	75 678

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	13 563	0
Summa	13 563	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	163 335	128 924
Uppvärmning	370 590	380 052
Vatten	120 632	107 765
Sophämtning	71 318	69 959
Summa	725 875	686 700

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 178	31 457
Bredband	121 168	9 955
Bredband/Kabeltv	0	105 452
Fastighetsskatt	133 560	132 248
Summa	287 906	279 112

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	92 828	20 313
Förbrukningsmaterial	2 423	1 868
Juridiska kostnader	24 807	0
Revisionsarvoden	16 063	14 438
Ekonomisk förvaltning	74 068	48 056
Summa	210 189	84 675

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	77 125
Sociala avgifter	18 007	24 229
Summa	75 307	101 354

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	843 205	758 304
Övriga räntekostnader	2 193	51
Summa	845 398	758 355

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 326 960	43 326 960
Årets inköp	294 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 620 960	43 326 960
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 839 663	-3 495 287
Årets avskrivning	-354 176	-344 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 193 839	-3 839 663
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 427 121	39 487 297
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 255 318</i>	<i>14 255 318</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	14 340 000	14 340 000
Summa	36 140 000	36 140 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 395	37 395
Utgående anskaffningsvärde	37 395	37 395
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 386	-29 910
Avskrivningar	-9	-7 476
Utgående avskrivning	-37 395	-37 386
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	9

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	390	673
Nabo Klientmedelskonto	1 508 642	461 149
Borgo	1 058 548	487 507
Summa	2 567 580	949 328

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156	229
Försäkringspremier	29 045	27 368
Bredband	33 973	30 292
Förvaltning	21 302	19 761
Summa	84 476	77 650

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	4,44 %	6 848 280	6 848 280
Stadshypotek	2025-02-10	3,41 %	4 003 097	4 003 097
Stadshypotek	2025-01-30	4,01 %	8 608 000	8 832 000
Summa			19 459 377	19 683 377
Varav kortfristig del			19 459 377	11 075 377

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 339 377 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 429	0
El	18 675	17 305
Uppvärmning	47 918	53 010
Utgiftsräntor	144 459	134 607
Vatten	20 712	18 872
Sociala avgifter	18 004	0
Förutbetalda avgifter/hyror	238 303	213 305
Beräknat revisionsarvode	15 500	15 000
Summa	561 000	452 099

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 525 000	27 225 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

1/1-25 valde vi i samråd med Nabo att höja våra avgifter med 4%. 2025 har vi valt att ta in en besiktningsman. Det ligger i tiden i vår underhållsplan att renovera tak. Besiktning är utförd och offerter håller på att tas in.

Underskrifter

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

Malmö

Christoffer Schedin
Styrelseledamot

Lars Martin Roland Olsson
Ordförande

My Larsson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 07:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2025 14:13

DOCUMENT ID:

BJqPeiu-lx

ENVELOPE ID:

S1Utwgsd-le-BJqPeiu-lx

DOCUMENT NAME:

Brf Vesslan 15, 769620-1453 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

c59a161e42bc808e8c1ea293299294f7e11e0f53d4d091
5a987a8f32c5a95a02dc9c2ca621f75b87a6b29bd6b896
511e04218309ca4832b06ffdc51612c8d1e3

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Martin Roland Olsso n louitton@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 14:57 19.05.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.206.12
2. MY ELISABETH JOHANN A LARSSON my_ior@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 21:39 19.05.2025 21:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.195.191
3. CHRISTOFFER SCHEDIN christoffer.schedin@gmai l.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:10 20.05.2025 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.163.106
4. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.s e	 Signed Authenticated	21.05.2025 07:57 21.05.2025 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vesslan 15, org. nr 769620-1453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vesslan 15 för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vesslan 15 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 07:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2025 14:13

DOCUMENT ID:

Bk-cPgo_Zgg

ENVELOPE ID:

ryrFDljObee-Bk-cPgo_Zgg

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Vesslan 15 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

c5fd67048dfd296f2f94c8508238b3c7735589f4b17acef
d95acfb3ca2725b47024f72d34952b56533b6bdda10083
fde9ac734e09a4cf76e46d95323a3efbfed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	21.05.2025 07:57	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	21.05.2025 07:56	Low	IP: 195.84.56.2

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

Attachments

No attachments 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

 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