

# Brf Vannagårdsgatan

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Vannagårdsgatan**  
769616-6896  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vannagårdsgatan, 769616-6896, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kasper Wirth	Ordförande	2024
Anna-Lovisa Andersson	Ledamot	2024
Camilla Lorensen	Ledamot	2024
Andreas Norling	Ledamot	2025
Mediha Ahmadi Pir Hosseinian	Ledamot	2025

##### Styrelsesuppleanter

Nelson Cassone	Suppleant	2024
Jennie Damevska	Suppleant	2024

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

##### Valberedning

Hanna Klausson	Samman kallade
Arash Pir Hosseinian	
Per Ekström	

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Malmö Vannagården 4, Vannagården 5, Vannahon 1, Vannahon 2 samt Vannakaret 10 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adresser är Vannagårdsgatan 58-212.

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter, 59 parkeringsplatser och 4 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	32	7	32

Total tomtarea:	9 129 kvm
Total bostadsarea:	6 026 kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 716 kvm
- varav hyresrättsarea:	310 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Ragns-Sells	Avfallshantering
Fortum	Elavtal avseende volym
Örestads bevakning	Jour
Bredablick Förvaltning	Systematiskt Brandskyddsarbete
Anticimex	Skadedjursbekämpning samt serviceavtal skadedjur
Milton	Serviceavtal hissar

**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 437 698 kr och planerat underhåll för 1 632 940 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-08-31 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 439 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 239 kr per kvm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett. (Fg år skedde 9 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st. (Antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 99 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 98 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband samt kabel-tv.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 609	4 513	4 552	4 314
Resultat efter finansiella poster	-925	-276	-148	-2 360
Förändring av underhållsfond	-194	57	625	-1 391
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	88	487	46	-222
Sparande, kr / kvm	253	337	259	289
Soliditet (%)	45	45	44	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	703	690	698	652
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	87	87	88	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	661	649	649	639
Bostadshyra, kr / kvm	1 136	1 113	1 102	1 067
Driftskostnad, kr / kvm	313	237	234	189
Energikostnad, kr / kvm	58	65	52	45
Ränta, kr / kvm	62	67	70	97
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	239	256	251	202
Lån, kr / kvm	7 968	8 144	8 319	8 466
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	8 400	8 585	8 771	8 925
Räntekänslighet (%)	12	12	13	14
Snittränta (%)	0,78	0,83	0,84	1,14

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>51 028 742</b>	<b>681 462</b>	<b>-10 028 888</b>	<b>-275 541</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-275 541	275 541
Avsättning till underhållsfond		1 439 000	-1 439 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 632 940	1 632 940	
Årets resultat				-924 938
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 028 742</b>	<b>487 522</b>	<b>-10 110 489</b>	<b>-924 938</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 304 429
Årets resultat före fondförändring	-924 938
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 439 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 632 940
Summa underskott	-11 035 427

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-11 035 427**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 292 421	4 207 888
Övriga rörelseintäkter	3	316 891	305 600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 609 312</b>	<b>4 513 488</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 958 614	-3 185 110
Övriga kostnader	7	-264 925	-253 113
Personalkostnader	8	-131 161	-126 950
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-819 214	-819 216
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 173 914</b>	<b>-4 384 389</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-564 602</b>	<b>129 099</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 816	1 744
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 152	-406 384
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 336</b>	<b>-404 640</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-924 938</b>	<b>-275 541</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-924 938</b>	<b>-275 541</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	88 094 258	88 841 427
Inventarier, maskiner och installationer	11	504 321	576 366
Summa materiella anläggningstillgångar		88 598 579	89 417 793
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		88 598 579	89 417 793
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		45 080	39 761
Övriga fordringar		41 540	11 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	191 005	107 579
Summa kortfristiga fordringar		277 625	158 644
<b>Kassa och bank</b>	13	926 116	2 102 822
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 203 741	2 261 466
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		89 802 320	91 679 259

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 028 742	51 028 742
Underhållsfond		487 522	681 462
Summa bundet eget kapital		51 516 264	51 710 204
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 110 489	-10 028 888
Årets resultat		-924 938	-275 541
Summa fritt eget kapital		-11 035 427	-10 304 429
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 480 837</b>	<b>41 405 775</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	34 445 359	49 072 847
Summa långfristiga skulder		34 445 359	49 072 847
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 567 064	-
Leverantörsskulder		598 545	654 869
Skatteskulder		15 873	11 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	694 642	534 558
Summa kortfristiga skulder		14 876 124	1 200 637
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 802 320</b>	<b>91 679 259</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-564 602	129 099
Avskrivningar	819 214	819 216
	<b>254 612</b>	<b>948 315</b>
Erhållen ränta	14 816	1 744
Erlagd ränta	-375 152	-406 384
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-105 724</b>	<b>543 675</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-118 981	-6 552
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	108 423	235 885
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-116 282</b>	<b>773 008</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 060 424	-1 060 424
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 060 424</b>	<b>-1 060 424</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 176 706</b>	<b>-287 416</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 102 822</b>	<b>2 390 238</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>926 116</b>	<b>2 102 822</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20-30 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 781 020	3 706 968
Hyror bostäder	352 068	345 156
Hyror p-platser/garage	159 333	155 764
<b>Summa</b>	<b>4 292 421</b>	<b>4 207 888</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	237 745	237 744
Överlåtelseavgifter	7 878	15 614
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	3 306
Övriga intäkter	71 268	48 936
<b>Summa</b>	<b>316 891</b>	<b>305 600</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 29 872 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	24 267	844
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 169
Armaturer, gemensamma utrymmen	18 272	29 189
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 579	6 131
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 615	2 847
VA & sanitet, installationer	14 015	43 202
Värme, installationer	177 745	78 065
Ventilation, installationer	1 100	8 594
El, installationer	3 593	14 695
Övriga installationer	-	7 818
Huskropp	23 035	70 829
Markytor	2 513	-
Vattenskador	156 704	9 072
Klottersanering	261	-
Övrigt	-	-
<b>Summa</b>	<b>437 699</b>	<b>272 455</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 369	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	87 086
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	20 493
VA & sanitet, installationer	-	83 453
Värme, installationer	-	605 343
Ventilation, installationer	530 558	438 870
Huskropp, fasader	-	56 010
Huskropp, övrigt	856 388	-
Markytor	239 625	95 875
Övrigt	-	98 298
<b>Summa</b>	<b>1 632 940</b>	<b>1 485 428</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	123 942	118 482
Teknisk förvaltning	439 628	408 796
Besiktningkostnader	149 719	99 947
Snöröjning	209 407	15 813
Serviceavtal	230 276	45 096
Förbrukningsmaterial	7 691	1 304
El	62 193	116 093
Vatten och avlopp	289 607	278 576
Avfallshantering	125 848	112 863
Försäkringar	51 780	45 017
Systematiskt brandskyddsarbete	20 409	22 229
Kabel-TV	69 602	62 860
Bredband	107 873	100 151
<b>Summa</b>	<b>1 887 975</b>	<b>1 427 227</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	586
Tele och post	9 667	8 631
Förvaltningskostnader	176 806	168 608
Revision	28 700	22 000
Jurist- och advokatkostnader	3 178	-
Bankkostnader	1 210	2 829
IT-tjänster	3 091	9 048
Övriga externa tjänster	4 225	12 675
Övriga externa kostnader	38 048	28 736
<b>Summa</b>	<b>264 925</b>	<b>253 113</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	100 450	96 600
<b>Summa</b>	<b>100 450</b>	<b>96 600</b>
Sociala avgifter	30 711	30 350
<b>Summa</b>	<b>131 161</b>	<b>126 950</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	671 439	671 440
Markanläggningar	75 730	75 730
Inventarier, maskiner och installationer	72 045	72 046
<b>Summa</b>	<b>819 214</b>	<b>819 216</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	76 986 320	76 986 320
-Mark	17 814 813	17 814 813
-Markanläggningar	2 070 907	2 070 907
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>96 872 040</b>	<b>96 872 040</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 150 241	-6 478 801
-Markanläggningar	-880 372	-804 642
	-8 030 613	-7 283 443
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-671 439	-671 440
-Årets avskrivning på markanläggningar	-75 730	-75 730
	-747 169	-747 170
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-8 777 782</b>	<b>-8 030 613</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>88 094 258</b>	<b>88 841 427</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	69 164 640	69 836 079
Mark	17 814 813	17 814 813
Markanläggningar	1 114 805	1 190 535
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	74 600 000	74 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>74 600 000</b>	<b>74 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>59 000 000</i>	<i>59 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	799 934	799 934
	<u>799 934</u>	<u>799 934</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>799 934</b>	<b>799 934</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-223 568	-151 522
	<u>-223 568</u>	<u>-151 522</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-72 045	-72 046
	<u>-72 045</u>	<u>-72 046</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-295 613</b>	<b>-223 568</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>504 321</b>	<b>576 366</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	191 005	107 579
<b>Summa</b>	<b>191 005</b>	<b>107 579</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	914 884	2 091 785
Sparkonto SEB	11 232	11 037
<b>Summa</b>	<b>926 116</b>	<b>2 102 822</b>



**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 567 064	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	34 445 359	49 072 847
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>48 012 423</b>	<b>49 072 847</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	48 012 423	49 072 847
<b>Summa</b>	<b>48 012 423</b>	<b>49 072 847</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,82 %	2024-09-28	12 506 640	-	-	12 506 640
SEB	0,66 %	2025-09-28	12 129 812	-	353 476	11 776 336
SEB	0,68 %	2025-10-28	12 129 803	-	353 476	11 776 327
Handelsbanken	1,10 %	2026-10-30	12 306 592	-	353 472	11 953 120
<b>Summa</b>			<b>49 072 847</b>	<b>-</b>	<b>1 060 424</b>	<b>48 012 423</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	126 952
Upplupna räntekostnader	1 447	24 035
Förutbetalda intäkter	355 184	350 540
Upplupna revisionsarvoden	24 700	19 500
Upplupna driftskostnader	175 320	13 531
<b>Summa</b>	<b>694 642</b>	<b>534 558</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	68 170 000	68 170 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>68 170 000</b>	<b>68 170 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kasper Wirth  
Styrelseordförande

Anna-Lovisa Andersson

Camilla Lorensen

Andreas Norling

Mediha Ahmadi Pir Hosseinian

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 230101-231231 - Vannagårdsgatan**

Antal sidor: 16  
Verifikationsdatum: Sep 02 2024 06:24AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**



DOKUMENTNUMMER:

66D069C254A91

SEP 02 2024 06:24AM

**Deltagare**



Aug 29 2024 02:33PM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Aug 29 2024 04:49PM	Kasper Wirth granskade dokumentet:
Aug 29 2024 04:56PM	 Kasper Kahlke Wirth signerade dokumentet
Aug 29 2024 02:42PM	Anna-Lovisa Andersson granskade dokumentet:
Aug 29 2024 02:42PM	 ANNA-LOVISA LINDELL ANDERSSON signerade dokumentet
Sep 01 2024 06:46PM	Camilla Lorensen granskade dokumentet:
Sep 01 2024 06:52PM	 CAMILLA LORENSEN signerade dokumentet
Sep 01 2024 06:44PM	Andreas Norling granskade dokumentet:
Sep 01 2024 06:45PM	 ANDREAS NORLING signerade dokumentet
Aug 29 2024 03:10PM	Mediha Ahmadi Pir Hosseinian granskade dokumentet:
Aug 31 2024 06:11PM	 MEDIHA AHMADI PIR HOSSEINIAN signerade dokumentet
Sep 02 2024 06:12AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Sep 02 2024 06:24AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Sep 02 2024 06:24AM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vannagårdsgatan, org.nr. 769616-6896

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vannagårdsgatan 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 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 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 av Brf Vannagårdsgatan för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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*

Årsredovisningen har inte avgivits så att det varit möjligt att hålla ordinarie föreningsstämma enligt den i, 9§ 6. Kap i lag om ek. föreningar, stipulerade tiden om sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ERIK MAURITZSON

Undertecknare 1

Serienummer: 0ae22285b54cb4[...]d941ae1954b08

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-09-02 04:26:23 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

