

Årsredovisning 2023

Brf Vega i Helsingborg

769614-7417



SJs12Pvj6-BkxsJhvwj6

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vega i Helsingborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-07-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Helsingborgs kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Prelaten 1 i Helsingborg på adressen Kopparmöllegatan 11 B i Helsingborg. . Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 142 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Styrelsens sammansättning

John Erik Olsen	Ordförande
Jan Berne Allan Särbring	Styrelseledamot
Jan Rune Strandqvist	Styrelseledamot
Maria Lavholm	Suppleant
Hans Nilsson	Suppleant

Valberedning

Birgitta Moberg

Firmateckning

Sker av styrelsen eller två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Bernt Gustav Georg Parbäck	Revisor
Roland Olsson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Träpartierna kring entrén har slipats ner och lackskyddet har ersatts med träolja för billigare och enklare underhåll i framtiden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	BoNea/Nabo
Fastighetsskötsel och städning	Purena AB
Värme och ventilation	Bravida
Hiss	Kone
Elbolaget syd	Nödbelysning och elektrisk brandskyddsutrustning
Kullens brandtjänst	Brandsläckare
Balkonginglasning syd	Balkonginglasning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Senioren, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar underjordiskt garage med nedfartsramp, garageport, ventilationsanläggning, dräneringsbrunnar inkl. pump, rökevakueringsluckor, belysning samt elcentral.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Styrelsen har strävat efter att effektivisera energiförbrukningen genom åren. Solceller på taket installerades 2019. Belysningen i fastigheten har till stor del bytts ut till LED belysning. Värmesystemet är uppdaterad med modern styrning av undercentralen för bästa energibesparing.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 637 624	1 631 684	1 636 655	1 597 759
Resultat efter fin. poster	224 704	294 517	450 469	303 059
Soliditet (%)	84	83	82	82
Yttre fond	1 368 977	1 192 977	1 038 227	1 038 227
Taxeringsvärde	64 962 000	64 962 000	57 619 000	57 619 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	682	682	170	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	88,8	22,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 678	7 085	7 403	7 604
Skuldsättning per kvm	5 544	7 085	7 403	7 604
Sparande per kvm	257	310	353	336
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	21	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	82	88	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	25	-	-
Energikostnad per kvm	119	135	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,62	1,35	1,33	1,45
Räntekänslighet	9,79	10,39	43,43	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	34 601 000	-	-	34 601 000
Upplåtelseavgifter	35 539 000	-	-	35 539 000
Fond, yttre underhåll	1 192 977	-	176 000	1 368 977
Balanserat resultat	2 055 898	294 517	-176 000	2 174 415
Årets resultat	294 517	-294 517	224 704	224 704
Eget kapital	73 683 391	0	224 704	73 908 095

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 174 415
Årets resultat	224 704
Totalt	2 399 119

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-70 044
Balanseras i ny räkning	2 469 163
	2 399 119

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 637 624	1 631 684
Övriga rörelseintäkter		15 289	12 803
Summa rörelseintäkter		1 652 913	1 644 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-672 263	-638 531
Övriga externa kostnader	8	-119 823	-90 611
Personalkostnader	9	-37 275	-43 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 456	-369 455
Summa rörelsekostnader		-1 198 817	-1 141 872
RÖRELSERESULTAT		454 096	502 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 214	860
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-238 606	-208 959
Summa finansiella poster		-229 392	-208 099
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		224 704	294 517
ÅRETS RESULTAT		224 704	294 517

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	87 949 850	88 319 306
Summa materiella anläggningstillgångar		87 949 850	88 319 306
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 949 850	88 319 306
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	800
Övriga fordringar	12	11 211	5 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 652	52 861
Summa kortfristiga fordringar		70 863	59 584
Kassa och bank			
Kassa och bank		437 273	714 124
Summa kassa och bank		437 273	714 124
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		508 136	773 708
SUMMA TILLGÅNGAR		88 457 986	89 093 014

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 140 000	70 140 000
Fond för yttre underhåll		1 368 977	1 192 977
Summa bundet eget kapital		71 508 977	71 332 977
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 174 415	2 055 898
Årets resultat		224 704	294 517
Summa fritt eget kapital		2 399 119	2 350 415
SUMMA EGET KAPITAL		73 908 095	73 683 391
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 024 800	12 604 800
Summa långfristiga skulder		12 024 800	12 604 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 280 000	2 572 000
Leverantörsskulder		36 584	44 088
Skatteskulder		6 892	4 496
Övriga kortfristiga skulder		3 102	4 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	198 513	179 972
Summa kortfristiga skulder		2 525 091	2 804 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 457 986	89 093 014

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	714 124	922 096
Resultat efter finansiella poster	224 704	294 517
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	369 456	369 455
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	594 160	663 972
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 279	148 412
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 268	-340 356
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	595 149	472 028
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-872 000	-680 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-872 000	-680 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-276 851	-207 972
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	437 273	714 124

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vega i Helsingborg 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.

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 460 424	1 460 424
Hysesintäkter, p-platser	163 200	159 360
Övriga intäkter	23 196	24 703
Elprisstöd	6 093	0
Summa	1 652 913	1 644 487

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	46 627	45 676
Besiktning och service	37 161	47 386
Trädgårdsarbete	888	0
Övrigt	6 810	0
Summa	91 486	93 062

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	37 803	107 678
Summa	37 803	107 678

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	8 938	0
Fasader	61 106	0
Summa	70 044	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	32 279	45 232
Uppvärmning	210 698	189 418
Vatten	63 859	53 668
Sophämtning	27 413	28 960
Summa	334 249	317 278

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 385	27 451
Bredband	788	0
Bredband/Kabeltv	28 752	26 212
Samfällighet	32 000	25 000
Fastighetsskatt	47 756	46 076
Skattereduktion	0	-4 226
Summa	138 681	120 513

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	27 389	14 738
Programvaror	0	2 479
Övriga förvaltningskostnader	30 470	19 414
Revisionsarvoden	6 000	0
Ekonomisk förvaltning	55 964	53 980
Summa	119 823	90 611

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	32 000	33 000
Övriga arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	5 275	5 275
Summa	37 275	43 275

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	238 293	208 897
Övriga räntekostnader	313	62
Summa	238 606	208 959

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 400 381	91 400 381
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 400 381	91 400 381
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 081 075	-2 711 620
Årets avskrivning	-369 456	-369 455
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 450 531	-3 081 075
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 949 850	88 319 306
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 170 340</i>	<i>19 170 340</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 962 000	47 962 000
Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 000 000
Summa	64 962 000	64 962 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 537	249
Övriga fordringar	5 674	5 674
Summa	11 211	5 923

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 053	7 654
Försäkringspremier	31 456	29 385
Räntor	0	1 831
Förvaltning	17 561	13 991
Inkomsträntor	2 582	0
Summa	59 652	52 861

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	1,23 %	3 005 000	3 005 000
Stadshypotek	2030-01-30	1,90 %	4 125 000	4 125 000
Stadshypotek	2024-01-02	4,84 %	1 700 000	2 142 000
Stadshypotek	2025-01-30	1,15 %	2 880 000	2 910 000
Stadshypotek	2024-06-01	1,14 %	550 000	950 000
Stadshypotek	2029-01-30	1,11 %	2 044 800	2 044 800
Summa			14 304 800	15 176 800
Varav kortfristig del			2 280 000	2 572 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 604 800 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	224
El	3 431	6 018
Uppvärmning	32 213	35 348
Utgiftsräntor	27 331	3 080
Förutbetalda avgifter/hyror	135 302	135 302
Summa	198 513	179 972

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

21 760 000

2022-12-31

21 760 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

John Erik Olsen
Ordförande

Jan Berne Allan Särbring
Styrelseledamot

Jan Rune Strandqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Bernt Gustav Georg Parbäck
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.02.2024 10:13

SENT BY OWNER:

Emil Hjalmarsson • 12.02.2024 10:58

DOCUMENT ID:

BkxsJhvwj6

ENVELOPE ID:

SJs12Pvj6-BkxsJhvwj6

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Vega i Helsingborg 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. John Erik Olsen johnnolen1727@gmail.com	Signed Authenticated	12.02.2024 11:24 12.02.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/01/27) IP: 83.250.67.125
2. Jan Rune Strandqvist jr.strandqvist@gmail.com	Signed Authenticated	12.02.2024 11:30 12.02.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/11/21) IP: 104.28.31.63
3. JAN BERNE ALLAN SÄRBRING Berne.sarbring@gmail.com	Signed Authenticated	12.02.2024 17:33 12.02.2024 17:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/25) IP: 83.250.176.223
4. Bernt Gustav Georg Parbäck bernt.parback@telia.com	Signed Authenticated	13.02.2024 10:13 13.02.2024 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1935/03/04) IP: 81.230.128.119

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen VEGA i Helsingborg

Org nr 769614-7417

Jag har granskat bokföringen, bokslut och förvaltning i bostadsrättsföreningen VEGA i Helsingborg gällande räkenskapsåret 2023

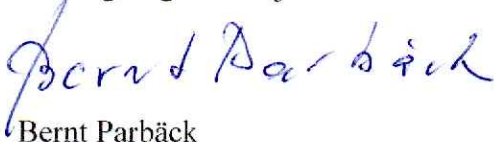
. Bokslutet som avgetts av styrelsen omfattar verksamhetsberättelse resultaträkning, balansräkning och bilageuppgifter. Efter utförd granskning avges mitt utlåtande om bokslut och förvaltning.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Bokföringen, de tillämpade redovisningsprinciperna och innehållet i bokslutet samt bokslutspresentationen har härvid granskats i tillräcklig omfattning för att få bekräftat att bokslutet inte innehåller väsentliga fel eller brister.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningarna. Jag tillstyrker också att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Bokslutet kan fastställas och medlemmarna i styrelsen samt övriga redovisningsskyldiga kan beviljas ansvarsfrihet för den av mig granskade räkenskapsperioden.

Helsingborg den 31 januari 2024



Bernt Parbäck