



Välkommen till årsredovisningen för Brf Värnhem 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-03.

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
Värnhem 1	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa Försäkring .

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1975

Byggnadernas totalyta är 4515 kvm, varav 3 815 kvm utgör boyta och 700 kvm utgör lokalyta. Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Styrelsens sammansättning

Adam Henrik Thorp	Ordförande
Johan Möller	Styrelseledamot, avgått i september
Emmie Kristoffersson	Suppleant, avgått i oktober
Eva Blomstrand	Styrelseledamot
Eduard Gadea Salom	Styrelseledamot
Jennifer Anna Frida Ingemansson	Styrelseledamot
Joakim Lundvall	Styrelseledamot
Patrik Takkula	Styrelseledamot
Ha Vi Tran	Suppleant
Bo Jonas Ragnarsson	Suppleant

Valberedning

Mattias Pettersson
Thomas Berge

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av styrelsen två i förening

Revisorer

Erik Mauritzon Auktoriserad Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-15. Beslut om nya stadgar.

Nya stadgar registrerade 2023-09-08 hos Bolagsverket.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● renovering av gården påbörjades under hösten. Dränering insida, miljöhus installerat, dagvattenbassäng installerad
- 2021-2023** ● OVK - avslutas i början av 2023
- 2021** ● Ventilation - genomgång i lägenheter och lokaler
Nytt värmesystem - Utfört under 2021
Inventering av tilluft och frånluft i alla lägenheter
Spolning av avloppsstammar
- 2020-2022** ● Ny torktumlare - Båda är utbytta
- 2020** ● Sotning av ventilationskanaler
Spolning av stammar - I hela fastigheten
Blåsning av ventilationskanaler - I hela fastigheten.
Installation av ventilation i Värnhems cyklar
- 2019** ● Nya gårdsdörrar - Taglås till trapphus och tvättstuga
- 2018-2023** ● Ny tvättmaskin - samtilga tre maskiner är utbytta
- 2018** ● Nya ytterportar i ek - beställt november 2017
Nytt låssystem, porttelefoner och tvättbokningssystem
- 2015** ● Nytt torkskåp - Nytt torkskåp till tvättstugan

2012-2014	● Underhåll av takrännor - Nya hängrännor Byte av plåttak - Plåtbyte samt målning
2011-2012	● Installation av bredband Ownit
2007	● Renovering av soprum Byte av dagvattenpumpar källare - Två nya pumpar installerade Renovering tvättstuga - Totalrenovering
1985-1986	● Elstambyte Rörstambyte
1985	● Nyinstallation hiss - Lundavägen samt Östervärnsg. 2B Omputsning av fasad Renovering av balkonger

Planerade underhåll

2024-2024	● Rörstambyte och relining
------------------	----------------------------

Avtal med leverantörer

Renovering av gård, dränering samt byggnation av miljöhus. ROBAB

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten har drabbats av flera vattenläckor i källare, lägenheter samt en butikslokal. Spolning till följd av stopp i avlopp har också gjorts vid flera tillfällen. Händelserna har medfört stora kostnader för föreningen och olägenheter för berörda varför beslut om stambyte och relining fattades under hösten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 20% från 1 januari 2023. Hyresrätten höjdes med 5%.

Fuktskador i hyresrättens badrum måste åtgärdas samt ytterligare renoveringsbehov innebär ytterligare höjning av hyran från 1 februari. Nuvarande hyra är förhållandevis låg jämfört med motsvarande hyresrätter i området och kommer att regleras efterhand.

Efter installation av ny ventilation regleras lokalhyrorna med 25%. Honey Brooks och Värnhems Tobak & Spel är klara.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20%.

Övriga uppgifter

Energideklaration har genomförts och fastigheten har nu energiklass D mot tidigare F. Detta är en följd av nytt värmesystem samt åtgärder i ventilationen.

radonmätning kommer genomföras under första kvartalet 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 716 464	4 003 327	3 900 845	3 870 905
Resultat efter fin. poster	-3 307 003	450 900	-595 319	614 959
Soliditet (%)	66	-	-	-
Yttre fond	2 802 220	2 634 334	3 414 449	3 070 187
Taxeringsvärde	73 344 000	73 344 000	62 062 000	62 062 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	830	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 647	7 894	8 859	9 056
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 344	6 549	6 796	6 947
Sparande per kvm totalyta, kr	224	354	352	337
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	39	26	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	103	106	95
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	19	45	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	161	178	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,21	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har haft stora utgifter under 2023, främst för innergården. Detta var väntat, och styrelsen har granskat föreningens ekonomi och tagit höjd för dessa utgifter. Dessa utgifter har gett ett negativt resultat, men detta var planerat då styrelsen har sett behov av att renovera innergården i flera år. De exakta siffrorna finns i resultat- och balansräkningar.

Medlemsavgiften har höjts under 2023 för att täcka de förväntade utgifterna. Hyran för affärslokalerna har ökats även den. Styrelsen ser regelbundet över avgiftsnivån i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	53 854 869	-	-	53 854 869
Upplåtelseavgifter	4 258 123	-	-	4 258 123
Fond, yttre underhåll	2 634 334	-613 114	781 000	2 802 220
Balanserat resultat	534 109	1 064 014	-781 000	817 123
Årets resultat	450 900	-450 900	-3 307 003	- 3 307 003
Eget kapital	61 732 335	0	-3 307 003	58 425 332

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 598 123
Årets resultat	-3 307 003
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-781 000
Totalt	-2 489 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 802 220
Balanseras i ny räkning	312 340

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			
Nettoomsättning	2	4 716 464	4 003 327
Övriga rörelseintäkter	3	-173 270	30 162
Summa rörelseintäkter		4 543 194	4 033 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 839 456	-2 015 242
Övriga externa kostnader	9	-640 993	-421 381
Personalkostnader	10	-134 278	-122 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 897	-534 740
Summa rörelsekostnader		-7 147 625	-3 094 215
RÖRELSERESULTAT		-2 604 431	939 274
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73 277	14 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-775 849	-503 086
Summa finansiella poster		-702 572	-488 375
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 307 003	450 900
ÅRETS RESULTAT		-3 307 003	450 900

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	86 698 567	87 221 719
Maskiner och inventarier	13	24 908	34 653
Summa materiella anläggningstillgångar		86 723 474	87 256 372
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 723 474	87 256 372
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 507	89 449
Övriga fordringar	14	1 803 991	3 006 932
Summa kortfristiga fordringar		1 834 498	3 096 381
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 082 567
Summa kassa och bank		0	2 082 567
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 834 498	5 178 948
SUMMA TILLGÅNGAR		88 557 973	92 435 320

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		2 802 220	2 634 334
Medlemsinsatser		58 112 992	58 112 992
Summa bundet eget kapital		60 915 212	60 747 326
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		817 123	534 109
Årets resultat		-3 307 003	450 900
Summa fritt eget kapital		-2 489 880	985 009
SUMMA EGET KAPITAL		58 425 332	61 732 335
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 282 605	15 499 930
Summa långfristiga skulder		20 282 605	15 499 930
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	8 362 000	14 069 175
Leverantörsskulder		586 766	249 677
Skatteskulder		314 740	314 070
Övriga kortfristiga skulder		30 311	75 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	556 218	494 192
Summa kortfristiga skulder		9 850 035	15 203 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 557 973	92 435 320

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 604 431	939 274
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	532 897	534 740
	-2 071 534	1 474 014
Erhållen ränta	73 277	14 712
Erlagd ränta	-744 100	-446 682
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 742 356	1 042 044
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 958	-90 965
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	322 406	-298 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 396 992	652 711
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-924 500	-862 150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-924 500	-862 150
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 321 492	-209 439
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 820 852	5 030 291
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 499 360	4 820 852

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Värnhem 1 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	2,05 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 014 328	2 487 297
Hysesintäkter bostäder	87 041	82 893
Hysesintäkter lokaler, moms	1 394 887	1 317 485
Deb. fastighetsskatt, moms	87 317	0
Intäkter kabel-TV	40 500	40 500
Bredband	58 275	57 660
Hyses- och avgiftsrabatt	-5 000	-60 000
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-55 000	0
Uppvärmning	0	60 559
Uppvärmning, moms	75 655	0
Påminnelseavgift	360	0
Pantsättningsavgift	6 825	16 905
Överlåtelseavgift	9 086	0
Andrahandsuthyrning	2 190	0
Öres- och kronutjämning	-0	27
Summa	4 716 464	4 003 327

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	23 500
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	-211 700	0
Elstöd	33 010	0
Övriga intäkter	5 420	6 662
Summa	-173 270	30 162

Debetposten på kontot med vidarefakturerade kostnader avser kreditering av kundfaktura utställd 2021 till Värnhems Falafel.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	4 498	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	-2 793	5 275
Larm och bevakning	2 067	0
Hissbesiktning	6 369	5 694
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 130	0
Brandskydd	-951	3 740
Myndighetstillsyn	27 894	0
Gemensamma utrymmen	0	597
Snöröjning/sandning	5 460	18 165
Serviceavtal	12 803	37 667
Förbrukningsmaterial	-2 822	2 950
Summa	89 655	74 089

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	4 236	0
Bostadsrättslägenheter	0	13 290
Hyseslokaler	-9 742	8 023
Tvättstuga	40 819	6 878
Trapphus/port/entr	17 713	5 501
Källarutrymmen	6 795	14 173
Dörrar och lås/porttele	7 663	986
Övriga gemensamma utrymmen	0	14 173
VVS	109 881	37 847
Värmeanläggning/undercentral	17 078	0
Ventilation	159 205	0
Elinstallationer	4 872	6 252
Hissar	32 100	14 003
Fönster	23 344	21 161
Balkonger/altaner	0	10 457
Mark/gård/utemiljö	4 236	0
Vattenskada	79 044	24 792
Skador/klotter/skadegörelse	18 559	939
Summa	515 803	178 474

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	82 338
Lokaler	-29 667	143 749
VVS	0	50 273
Ventilation	531 978	336 755
Mark/gård/utemiljö	3 275 673	0
Summa	3 777 984	613 114

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	157 748	175 870
Uppvärmning	549 127	467 091
Vatten	186 994	84 564
Sophämtning/renhållning	73 888	70 502
Summa	967 758	798 027

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	101 397	102 494
Självrisk	125 136	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	6 600	0
Kabel-TV	44 934	41 410
Bredband	51 245	51 838
Fastighetsskatt	158 945	155 795
Summa	488 257	351 537

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	-625	3 326
Tele- och datakommunikation	5 808	5 891
Juridiska åtgärder	16 226	9 170
Inkassokostnader	1 561	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-119	119
Revisionsarvoden extern revisor	22 084	18 444
Styrelseomkostnader	4 410	0
Fritids och trivselkostnader	516	0
Föreningskostnader	2 459	12 840
Studieverksamhet	0	2 428
Förvaltningsarvode enl avtal	238 600	231 884
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	10 244	0
Övriga förvaltningsarvoden	134 387	0
Administration	16 362	32 782
Konsultkostnader	171 891	98 337
Bostadsrätterna Sverige	6 160	6 160
Summa	640 993	421 381

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	29 278	26 252
Summa	134 278	122 852

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	775 698	502 828
Övriga räntekostnader	0	258
Övriga finansiella kostnader	151	0
Summa	775 849	503 086

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 204 037	93 204 037
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 204 037	93 204 037
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 982 318	-5 458 673
Årets avskrivning	-523 152	-523 645
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 505 470	-5 982 318
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 698 567	87 221 719
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 963 200</i>	<i>35 963 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 200 000	46 200 000
Taxeringsvärde mark	27 144 000	27 144 000
Summa	73 344 000	73 344 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 646	134 646
Utgående anskaffningsvärde	134 646	134 646
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-99 994	-88 898
Avskrivningar	-9 745	-11 095
Utgående avskrivning	-109 739	-99 994
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 908	34 653

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	302 737	268 647
Klientmedel	0	1 683 557
Transaktionskonto	434 375	0
Borgo räntekonto	1 064 985	1 054 728
Summa	1 802 097	3 006 932

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2026-11-17	3,68 %	5 457 175	5 665 075
SBAB	2025-04-16	2,71 %	4 737 950	4 862 650
SBAB	2027-04-16	3,19 %	6 156 020	6 375 900
SBAB	2026-12-11	1,40 %	4 605 960	4 727 980
SBAB	2024-05-10	4,81 %	7 687 500	7 937 500
Summa			28 644 605	29 569 105
Varav kortfristig del			8 362 000	14 069 175

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 022 105 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	4 574	0
Uppl kostn räntor	142 441	110 692
Uppl kostn vatten	5 595	0
Förutbet hyror/avgifter	403 608	383 500
Summa	556 218	494 192

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	49 300 000	49 300 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stambyte och relining påbörjas i januari. Lån för ändamålet har beviljats av SBAB.

Underskrifter

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

Malmö

Adam Henrik Thorp
Ordförande

Eduard Gadea Salom
Styrelseledamot

Eva Blomstrand
Styrelseledamot

Jennifer Anna Frida Ingemansson
Styrelseledamot

Joakim Lundvall
Styrelseledamot

Patrik Takkula
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 17:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 11.06.2024 10:11

DOCUMENT ID:

HJQhIYBHR

ENVELOPE ID:

S1f3UKrBA-HJQhIYBHR

DOCUMENT NAME:

Brf Värnhem 1, 769611-9465 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Blomstrand eemblomstrand@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 10:23 11.06.2024 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/06/23) IP: 94.137.127.20
2. Adam Henrik Thorp cnajper@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 10:25 11.06.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/22) IP: 141.143.193.71
3. EDUARD GADEA SALOM gasaeduard@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 10:28 11.06.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/12) IP: 94.191.137.187
4. PATRIK TAKKULA patrik@pamek.nu	Signed Authenticated	11.06.2024 10:33 11.06.2024 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/12/06) IP: 94.234.109.122
5. JOAKIM LUNDVALL joakim.123@live.se	Signed Authenticated	11.06.2024 10:53 11.06.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/04) IP: 94.137.127.33
6. Jennifer Anna Frida Ingemansson jennifer.ingemansson@hotmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 16:16 11.06.2024 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/12) IP: 83.187.190.144
7. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	11.06.2024 17:01 11.06.2024 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 213.115.249.155

* 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 Bostadsrättsföreningen Värnhem 1, org.nr 769611-9465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Värnhem 1 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 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 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 Vårnhem 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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
- 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.

Styrelsens ansvar

En av styrelsens ledamöter har under året varit med och handlagt en fråga som leder till ett avtal mellan föreningen och ett bolag där han sitter som styrelseledamot. Detta strider mot jävsreglerna i Lag om ek. föreningar 7 kap 23§. Vår bedömning är att förfarandet inte har inneburit någon ekonomisk skada för föreningen varpå vårt uttalande om ansvarsfrihet ej påverkas.

Malmö enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 17:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 11.06.2024 10:11

DOCUMENT ID:

B1-728YrHA

ENVELOPE ID:

H1xG3UFBSR-B1-728YrHA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse brf Värnhem 1 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	11.06.2024 17:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	11.06.2024 16:58	Low	IP: 213.115.249.155

* 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