

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Våhem i Vä avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	6

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Styrelsens säte: Kristianstad

Föreningens redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor. 

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.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Schopenhauer 6 i Kristianstad, som registrerades 1959-05-04. Nuvarande stadgar antogs 2024-08-04.

Taxeringsvärdet på fastigheten är totalt 7 466 tkr, varav byggnad 5 800 tkr och mark 1 666 tkr.

Styrelse, revisorer och valberedning

Ordförande	Nils Åkesson	Kassör	Anders Bertilsson
Sekreterare	Joyce Granqvist	Ledamot	Eva Lindblom
Suppleant	Fredrik Lindqvist		
Intern revisor	Stefan Johansson		
Externa revisorer	Jörgen Hentzel och Mats Svensson (suppl.), Ernst & Young		
Valberedning	Dan Åberg och Sten Andersson		

Förvaltning

Förvaltningen av fastigheten har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt.

Arvode erlagt till kassör och för yttre städning till Sten Andersson.

Städning av inre gemensamma utrymmen har utförts av Candlelight Holding AB genom Micael och Veronica Nyberg. Gräsytor har skötts av Kristianstad Lego AB.

Föreningens totala lägenhetsarea utgör 794m², fördelat på 4 st 3 rok. 78m², 2 st 2 rok. 57m², 4 st 2 rok. 56 m² och 4 st 1 rok. 36m². Tre stycken varmgarage på tot. 67 m².

Husets uppvärmning sker med fjärrvärme ifrån C4 Energi.

Fastighetsskatten var 22.246 kr för år 2024.

Banklånet på 1.407.360 kr är bundet till november 2025 med en ränta på 1,38%.

Värdeåret är 1960. Tomtytan är 2159 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Antal medlemmar

Föreningen har totalt 15 medlemmar i 14 lägenheter. Ingen överlåtelse har skett.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 st protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. Gemensam städdag utomhus, en på våren och en på hösten.

Målning utförd på entrétaken, garageportar samt utvändigt på fönster och balkongdörrar på sydsidan.

Entrédörrar oljade och ledstänger i trapphus lackerade. Alla balkonggolv slipade.

Höjning av månadsavgiften gjordes fr.o.m. 1:a februari med 10%. För 2025 höjs avgiften med 5 %.

Underhållsplan, upprättad 2019-11-17, sträcker sig över 50 år och uppdateras vid behov.

Tidigare underhåll

2013: Renovering av fasad och balkonger

2018: Relining av avloppsledningar

2021: Byte av låscylindrar i alla lägenheter samt entré- och källardörrar.

2022: Rengöring av ventilationskanaler och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Energideklaration.

2023: Nya avstängnings- o. injusteringsventiler på värmeledningarna. Nya termostater o. radiatorventiler. 

Planerat underhåll 2025

Målning av alla balkonggolv. Nya vattenledningar ska dras i huset.
Inredning av mötes- och arkivrum i källaren.

Nyckeltal med flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	585	537	509	506	475
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-19	50	69	28	62
Balansomslutning (tkr)	2 224	2 256	2 257	2 193	2 192
Soliditet	32%	32%	30%	28%	27%
<i>Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning</i>					
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	721	655	626	623	585
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	100%	99%	100%	100%	100%
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	1 772	1 812	1 852	1 892	1 932
Belåningsgrad: lån/taxeringsvärde	19%	19%	20%	25%	25%
Kapitalkostnader/m ² bostadsrättsyta (kr)	25	25	26	33	22
Energikostnad/m ² bostadsyta (kr), exkl. lägenhets-el	214	180	178	185	160
Sparande till framtida underhåll kr/m ²	243	260	188	144	186
<i>Årets resultat + avskrivningar o. planerat underhåll delat med kvm bostadsyta (bör vara över 200 kr/m²)</i>					
Räntekänslighet	2,4	2,8	2,9	2,9	3,2
<i>Långfristiga skulder delat med årsavgifter</i>					

Förändringar i eget kapital (kr)

	Medlems- insatser	Underhållsf ond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enl. fastställd balansräkning	21 000	177 860	481 383	-49 716
Omföring av föregående års resultat		22 400	27 316	49 716
Årets resultat				-18 514
Belopp vid årets utgång	21 000	200 260	508 699	-18 514

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	508 699
Årets resultat	-18 514
	490 185

Disponeras så att

Avsättning till yttre fond	22 400
I ny räkning omföres	467 785
	490 185

Resultaträkning

		<u>2024-01-01</u>	<u>2023-01-01</u>
	Not		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>	1		
Årsavgifter		572 370	520 158
Garageintäkter		12 495	11 340
Elstöd		0	5 481
Summa rörelseintäkter		584 865	536 979
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-472 286	-353 383
Personalkostnader	2	-29 584	-28 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-89 138	-88 733
Summa rörelsekostnader		-591 008	-470 488
Rörelseresultat		-6 143	66 491
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 288	3 322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 659	-20 097
Summa finansiella poster		-12 371	-16 775
Årets resultat		-18 514	49 716 

Balansräkning

		<u>2024-01-01</u>	<u>2023-01-01</u>
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 476 502	1 540 760
Maskiner och inventarier	5	256 062	280 942
Summa anläggningstillgångar		1 732 564	1 821 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Interimsfordringar		34	605
		34	605
<i>Kassa och bank</i>		491 707	433 371
Summa omsättningstillgångar		491 741	433 976
SUMMA TILLGÅNGAR		2 224 305	2 255 678

		<u>2024-01-01</u>	<u>2023-01-01</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 000	21 000
Fond för yttre reparationer		200 260	177 860
		221 260	198 860
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		508 699	481 383
Årets resultat		-18 514	49 716
		490 185	531 099
Summa eget kapital		711 445	729 959
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	1 375 620	1 407 360
Summa långfristiga skulder		1 375 620	1 407 360
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49 513	33 467
Övriga skulder till kreditinstitut	7	31 740	31 740
Övriga skulder		2 489	14 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		53 498	38 745
Summa kortfristiga skulder		137 240	118 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 224 305	2 255 678

Kassaflödesanalys, förändring av likvida medel	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat före finansiella poster	-6 143	66 491
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	89 138	88 733
Erlagd ränta	-19 659	-20 097
Erhållen ränta	<u>7 288</u>	<u>3 322</u>
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	70 624	138 449
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	571	-605
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	<u>18 881</u>	<u>-19 782</u>
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	90 076	118 062
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investering i materiella anläggningstillgångar	0	-161 991
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	0
Amortering	<u>-31 740</u>	<u>-31 740</u>
Årets kassaflöde	58 336	-75 669
Likvida medel vid årets början uppgick till	433 371	509 040
Likvida medel vid årets slut uppgick till	491 707	433 371

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1, K3) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fasad	50 år
Relining avloppstammar	25 år
Optisk fiber	15 år
Ombyggnad källare	15 år
Inventarier	10 år

Not 2. Anställda

Föreningen har haft en anställd, Sten Andersson, för skötsel av hårdgjorda ytor utomhus.
Arvode har utbetalats till kassör. //

Not 3. Externa kostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
El	18 636	21 038
Värme	151 107	121 848
Vatten och avlopp	32 528	27 789
Renhållning	16 314	15 010
Städning och trädgårdsskötsel	43 719	48 675
Försäkring	18 829	21 435
Underhåll fastighet	134 462	52 067
Fastighetsskatt	22 246	21 266
Övriga fastighetskostnader	34 445	24 255
	472 286	353 383

Not 4. Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 744 399	2 738 309
Årets anskaffningar	0	6 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 744 399	2 744 399
Ingående avskrivningar	-1 203 639	-1 139 786
Årets avskrivningar	-64 258	-63 853
Årets försäljning/utrangering	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 267 897	-1 203 639
Utgående redovisat värde	1 476 502	1 540 760

Not 5. Maskiner och inventarier

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående Anskaffningsvärde	353 270	197 369
Årets anskaffningar	0	155 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353 270	353 270
Ingående avskrivningar	-72 328	-47 448
Årets avskrivningar	-24 880	-24 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 208	-72 328
Utgående redovisat värde	256 062	280 942

Not 6. Långfristiga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	<u>126 960</u>	<u>126 960</u>
	126 960	126 960
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	<u>1 248 660</u>	<u>1 280 400</u>
	1 248 660	1 280 400

Not 7. Skulder som avser flera poster

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Föreningens banklån om 1.407.360 kr redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	1 375 620	1 407 360
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Andra övriga kortfristiga skulder	<u>31 740</u>	<u>31 740</u>
	1 407 360	1 439 100

Not 8. Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	1 535 000	1 535 000
Summa ställda säkerheter	1 535 000	1 535 000

Vä 2025-06-13

Nils Åkesson

Nils Åkesson
ordförande

Joyce Granqvist
Joyce Granqvist
sekreterare

Anders Bertilsson
Anders Bertilsson
kassör

Eva Lindblom

Eva Lindblom
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 -06- 15

2025-06-18

Jörgen Hentzel
Jörgen Hentzel
Godkänd revisor

Stefan Johansson
Stefan Johansson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vähem, Vä, org.nr 738200-0458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vähem, Vä för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt 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 på fel. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Våhem, Vå för för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kristianstad den

2025-06-18

Jörgen Hentzel
Godkänd revisor

Stefan Johansson
Förtroendevald revisor