

# Årsredovisning 2022

BRF VESSLAN 2

752000-1343



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VESSLAN 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# 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.

## 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 1957-12-11.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten BRV Vesslan 2 på adressen Krokslätts Parkgata 9 i Mölndal. Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 605 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Frida Ejvegård	Ordförande
Linus Österlund	Styrelseledamot
Francoise Steffen	Styrelseledamot

### VALBEREDNING

Föregående årsstämma beslutades att ingen valberedning utses.

## **REVISOR**

Arne Dahlberg

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Relining av fastighetens samtliga stammar

## **EKONOMI**

Inga väsentliga händelser gällande ekonomi.

## **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Nytt avtal med Proline och Zahners fastighetsservice har tecknats.

## **ÖVRIG INFORMATION**

Under det gångna året har vi fortsatt de påbörjade arbetet från 2020. Vi har utökat samarbetet med Revisorsringen, som numera heter Nabo, som totalt sköter den ekonomiska förvaltningen. Detta har medfört bland annat att medlemsavgifter hanteras digitalt, att attestering av fakturor sker digitalt med kontrollerade rättigheter samt digital ärendehantering mellan styrelse och förvaltare samt mellan styrelse och medlemmar. Vidare har styrelsen också valt tilläggstjänsten digital brevlåda vilket innebär att all post kommer digitalt till styrelsen och hanteras i första hand av den ekonomiska förvaltaren direkt.

I samarbete med Zahners fastighetsservice har en grundlig uppdatering av underhållsplanet påbörjats med planerat färdigställande under 2022. Underhållsplanen hanteras framöver via det digitala verktyget Planima. Till detta har ett avtal slutits med Zahners fastighetsservice som inkluderar rondering av fastigheten och avstämning mot underhållsplan.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 13 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	353 390	363 336	444 189	458 783
Resultat efter fin. poster	-807 080	45 792	144 899	136 191
Soliditet, %	-466	negativt	negativt	negativt
Yttre fond	199 422	166 422	133 422	100 455
Taxeringsvärde	10 687 000	10 989 000	10 989 000	10 989 000
Bostadsyta, kvm	605	605	605	605
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	545	545	545	543
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 433	3 515	3 604	3 604
Genomsnittlig skuldränta, %	1,89	0,78	0,82	1,42
Belåningsgrad, %	962,97	914,63	874,62	839,67

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	60 500	-	-	60 500
Fond, yttre underhåll	166 422	-	33 000	199 422
Balanserat resultat	-1 279 814	45 792	-33 000	-1 267 023
Årets resultat	45 792	-45 792	-807 080	-807 080
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 007 101</b>	<b>0</b>	<b>-807 080</b>	<b>-1 814 181</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 267 023
Årets resultat	-807 080
Totalt	<u><b>-2 074 103</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	33 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-199 422
Balanseras i ny räkning	-1 907 681
	<u><u><b>-2 074 103</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	353 390	363 336
Rörelseintäkter	3	12 604	3 902
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>365 994</b>	<b>367 238</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	4-8	-1 035 784	-247 729
Övriga externa kostnader	9	-80 785	-31 717
Personalkostnader	10	0	-6 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 812	-16 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 133 380</b>	<b>-303 248</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-767 386</b>	<b>63 990</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-39 748	-18 198
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 694</b>	<b>-18 198</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-807 080</b>	<b>45 792</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-807 080</b>	<b>45 792</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	215 687	232 499
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>215 687</b>	<b>232 499</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>215 687</b>	<b>232 499</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 433	1 928
Övriga fordringar	13	8 704	2 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17 265	11 750
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 402</b>	<b>15 680</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		145 333	983 435
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>145 333</b>	<b>983 435</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>173 735</b>	<b>999 115</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>389 422</b>	<b>1 231 614</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 500	60 500
Fond för yttre underhåll		199 422	166 422
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>259 922</b>	<b>226 922</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 267 023	-1 279 814
Årets resultat		-807 080	45 792
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 074 103</b>	<b>-1 234 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 814 181</b>	<b>-1 007 101</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		500	500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 077 000	2 126 500
Leverantörsskulder		34 112	24 647
Övriga kortfristiga skulder		-1 208	3 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	93 199	83 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 203 103</b>	<b>2 238 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>389 422</b>	<b>1 231 614</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vesslan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### 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      2 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Hysesintäkter parkering/garage	23 654	24 600
Hysesintäkter, lokaler	0	9 000
Årsavgifter, bostäder	329 736	329 736
<b>Summa</b>	<b>353 390</b>	<b>363 336</b>

<b>NOT 3, RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andrahandsuthyrning	5 247	1 080
Pantförskrivningsavgift	2 898	0
Överlåtelseavgift	2 398	1 190
Övriga intäkter	2 061	1 632
<b>Summa</b>	<b>12 604</b>	<b>3 902</b>
<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskötsel	84 000	39 000
Övrigt	4 269	0
<b>Summa</b>	<b>88 269</b>	<b>39 000</b>
<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gård/markytor	1 125	6 578
Reparationer	31 863	800
Tvättstuga	798	0
<b>Summa</b>	<b>33 786</b>	<b>7 378</b>
<b>NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Relining	712 706	0
<b>Summa</b>	<b>712 706</b>	<b>0</b>
<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	16 465	15 153
Sophämtning	17 058	16 433
Uppvärmning	80 417	84 709
Vatten	30 844	28 881
<b>Summa</b>	<b>144 784</b>	<b>145 176</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	17 317	15 504
Fastighetsskatt	18 228	20 426
Kabel-TV	20 694	20 245
<b>Summa</b>	<b>56 239</b>	<b>56 175</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	10 598	1 124
Kameral förvaltning	23 004	22 500
Konsultkostnader	21 645	0
Revisionsarvoden	12 500	0
Övriga förvaltningskostnader	13 038	8 094
<b>Summa</b>	<b>80 785</b>	<b>31 717</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Styrelsearvoden	0	6 993
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>6 993</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	39 701	16 778
Övriga finansiella kostn	0	1 420
Övriga räntekostnader	47	0
<b>Summa</b>	<b>39 748</b>	<b>18 198</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	840 368	840 368
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>840 368</b>	<b>840 368</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-607 869	-591 061
Årets avskrivning	-16 812	-16 808
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-624 681</b>	<b>-607 869</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>215 687</b>	<b>232 499</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark	4 687 000	4 989 000
<b>Summa</b>	<b>10 687 000</b>	<b>10 989 000</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	4 080	1 882
Skattekonto	124	120
Övriga fordringar	4 500	0
<b>Summa</b>	<b>8 704</b>	<b>2 002</b>
<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	3 097	2 785
Förvaltning	3 863	3 792
Kabel-TV	5 703	5 173
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 602	0
<b>Summa</b>	<b>17 265</b>	<b>11 750</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-04-28	4,06 %	411 000	460 500
SEB	2023-04-28	4,06 %	833 000	833 000
SEB	2023-04-28	4,06 %	833 000	833 000
<b>Summa</b>			<b>2 077 000</b>	<b>2 126 500</b>
Varav kortfristig del			2 077 000	2 126 500

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	2 467	0
Fastighetsskötsel	21 000	14 000
Förutbetalda avgifter/hyror	37 912	29 917
Löner	3 996	3 996
Uppvärmning	11 511	0
Utgiftsräntor	2 211	2 649
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 102	32 792
<b>Summa</b>	<b>93 199</b>	<b>83 354</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	2 520 000	2 520 000
<b>Summa</b>	<b>2 520 000</b>	<b>2 520 000</b>

## Underskrifter

MÖLNDAL, 2023 - 05 - 02

Ort och datum

Frida Ejvegård

Frida Ejvegård  
Ordförande

Linus Östlund

Linus Östlund  
Styrelseledamot

Francoise Steffen

Francoise Steffen  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 02

Arne Dahlberg

Arne Dahlberg  
Internrevisor



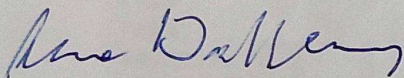
**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VESSLAN 2, UPA**

Undertecknad revisor, som enligt uppdrag av föreningens medlemmar granskat Bostadsrättsföreningen Vesslan 2:s räkenskaper för tiden 2022.01.01 - 2022.12.31 får härmed avge följande revisionsberättelse.

Jag har tagit del av räkenskaper och andra handlingar, som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi, och funnit dem överensstämmande med förda räkenskaper.

Då det för övrigt inte föreligger någon anmärkning mot förvaltningen, föreslår undertecknad att styrelsen för Brf Vesslan 2 upa beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Mölnådal 2023-04-14



Arne Dahlberg