

Årsredovisning
för
Brf Växjöhus nr 4

729500-3136

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Växjöhus nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter (vald tom)

Utsedd av

Tomas Karlsson (Ordf.) (tom stämman 2024)

Föreningen

Monica Maruszczyk (tom stämman 2024)

Föreningen

Johan Markstedt (tom stämman 2024)

Föreningen

Christer Vigstrand Solnevik (tom stämman 2024)

Föreningen

Styrelsesuppleanter (vald tom)

Olivia Andersson (tom stämman 2024)

Föreningen

Daniel Andersson (tom stämman 2024)

Föreningen

Simon Pettersson (tom stämman 2024)

Föreningen

Ordinarie revisorer (vald tom)

Ola Björk (tom stämman 2024)

Föreningen

Daniel Johansson (tom stämman 2024)

Föreningen

Revisorssuppleanter (vald tom)

Nils Wiberg (tom stämman 2024)

Föreningen

Evan Karlsson (tom stämman 2024)

Föreningen

Valberedning

Johan Eneroth (sammankallande) och Marita Wallisson

Vicevärdar

Pia Fridén och Benno Tillström.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna nr 8, 9, 10 och 11 i kvarteret Gladan, på vilka under åren 1959-1962 uppförts 11 bostadshus innehållande 384 bostadsrättslägenheter med en total yta på 22.975 m² varav:

8 st	1 rum och kokvrå
40 st	1 rum och kök
162 st	2 rum och kök
168 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Dessutom uthyres lägenheter, lokaler, förråd, varmgarage, kallgarage samt parkeringsplatser. En lokal är upplåten med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If Skadeförsäkring AB.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 515 st.
Under 2023 har 23 (inklusive arv/gåva 31 st) överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 38 st).

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2023 utfört reparationer och underhåll för 2.900 tkr (föregående år utförda reparationer och underhåll uppgick till 2.248 tkr). Stora poster i underhållet avser tak 1.302 tkr, ny belysning 204 tkr och nya postboxar/tidningshållare 353tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Underhållsplanen är utlagd på vår hemsida www.vaxjohus4.se.
Föreningens underhållsfond uppgår till 25.985 tkr (1131 kr/m²).

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2023-06-13 och extra föreningsstämma 23-12-05.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett överskott på 735 tkr efter avsättning till föreningens underhållsfond med 1.146 tkr, samt ianspråktaget 1.859 tkr ur underhållsfonden.

Föreningen tillämpar sedan 2014 reglerna K2-reglerna för upprättande av årsredovisning.

Boendeavgifter

Utgående årsavgift är 336 kr/m².

Årsavgifterna sänktes för 2006 med 20%, för 2009 med 10%, från och med juli 2012 med 10% och från och med 2017 med 5%.

Fr o m 2011 ingår IP-telefoni och bredband i årsavgiften.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 580	10 487	10 102	10 135
Resultat efter avskrivningar	-880	-1 699	558	332
Resultat efter finansiella poster	22	-1 499	645	495
Balansomslutning	48 771	48 375	49 373	48 481
Soliditet (%)	94,2	94,9	96,0	95,5
Kassalikviditet (%)	1 147,3	1 269,7	1 597,6	1 719,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	336	337	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	126	51	0	0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	237	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65,4	73,7	0,0	0,0
Fond för yttre underhåll	25 985	26 698	27 287	26 458

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Talenom Redovisning AB	Ekonomisk förvaltning
Tillströms Fastighetsservice AB	Jourberedskap
Bixia AB	Elförsäljning
ALT Hiss AB	Hissar
Tele 2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband/IP-telefoni
Tillströms Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 415 513	26 697 530	19 298 285	-1 499 006	45 912 322
Avs. till fond yttre underhåll		1 146 000	-1 146 000		0
Ianspråkt. av fond för yttre un		-1 858 711	1 858 711		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 499 006	1 499 006	0
Årets resultat				22 112	22 112
Belopp vid årets utgång	1 415 513	25 984 819	18 511 990	22 112	45 934 434

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 511 990
årets vinst	22 112
	18 534 102

disponeras så att i ny räkning överföres	18 534 102
	18 534 102

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 579 775	10 486 516
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 579 775	10 486 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-11 074 280	-10 848 579
Personalkostnader	7, 8	-465 024	-401 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-920 763	-935 105
Summa rörelsekostnader		-12 460 067	-12 185 220
Rörelseresultat		-880 292	-1 698 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	909 632	199 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 228	0
Summa finansiella poster		902 404	199 698
Resultat efter finansiella poster		22 112	-1 499 006
Resultat före skatt		22 112	-1 499 006
Årets resultat		22 112	-1 499 006

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	16 182 836	17 063 924
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	38 542	0
Inventarier, verktyg och installationer	14	8 333	40 300
Summa materiella anläggningstillgångar		16 229 711	17 104 224
Summa anläggningstillgångar		16 229 711	17 104 224
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 148	31 499
Övriga fordringar		0	1 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	732 040	269 494
Summa kortfristiga fordringar		755 188	302 440
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	31 785 808	30 968 516
Summa kassa och bank		31 785 808	30 968 516
Summa omsättningstillgångar		32 540 996	31 270 956
SUMMA TILLGÅNGAR		48 770 707	48 375 180

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

27 400 332

28 113 043

Summa bundet eget kapital

27 400 332

28 113 043

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

18 511 990

19 298 285

Årets resultat

22 112

-1 499 006

Summa fritt eget kapital

18 534 102

17 799 279

Summa eget kapital

45 934 434

45 912 322

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

10 389

1 468

Leverantörsskulder

1 264 534

855 046

Skatteskulder

74 847

61 802

Övriga skulder

17

49 060

42 720

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

1 437 443

1 501 822

Summa kortfristiga skulder

2 836 273

2 462 858

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 770 707

48 375 180

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	22 112	-1 499 006
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	920 763	935 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	942 875	-563 901
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	1 447	-28 140
Förändring av kortfristiga fordringar	-454 195	-20 354
Förändring av leverantörsskulder	409 488	63 579
Förändring av kortfristiga skulder	-36 072	438 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	863 543	-110 812
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-46 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 250	0
Årets kassaflöde	817 293	-110 812
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	30 968 516	31 079 328
Likvida medel vid årets slut	31 785 809	30 968 516

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Underhåll/underhållsfond

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

* 1.519 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten

* samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	Avskrivna
- Fastighetsförbättringar	25
- Badrumsrenovering	33
- Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 727 595	7 732 002
Avgift uthyrning i andra hand	154 430	105 827
Hyror lokaler	315 599	318 972
Hyror garage	683 415	608 791
Hyror parkeringsplats	135 377	109 200
Hyror övrigt	0	6 530
Elavgifter	1 863 712	1 437 531
Övriga rörelseintäkter	699 647	167 662
	11 579 775	10 486 515

Not 3 Driftskostnader - Reperatiner, löpande underhåll

	2023	2022
Bostäder	452 537	443 084
Gemensammautrymmen	0	31 016
VVS	0	5 094
Hissar	0	7 358
Utemiljö	0	4 032
Garage och parkeringsplatser	0	22 480
	452 537	513 064

Not 4 Driftskostnader - Planerat underhåll

	2023	2022
Bostäder	1 146 070	134 194
Hissar	0	114 603
Utemiljö	0	0
Tak	1 301 766	1 486 288
	2 447 836	1 735 085

Not 5 Driftkostnaden - Drift

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	167 456	158 441
Arvode ekonomisk förvaltning	275 893	280 638
Kabel-TV, bredband	320 988	351 034
Arvode auktoriserad revisor	20 000	19 375
Möteskostnad	20 175	6 397
Övriga förvaltningskostnader	69 355	30 095
Fastighetsförvaltning	1 246 640	1 175 686
Förbrukningsmaterial och verktyg	74 917	35 160
Fordons- och maskinkostnader	1 961	58 284
Vatten	1 110 406	1 061 532
El	1 631 313	2 471 946
Uppvärmning	2 147 711	1 906 833
Renhållning	389 801	373 200
Övriga kostnader	2 055	452
	7 478 671	7 929 073

Not 6 Driftskostnader - Fastighetsavgift

	2023	2022
Fastighetsavgift	695 236	671 356
	695 236	671 356

Not 7 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	140 815	119 712
Arvoden till valberedning	7 250	3 500
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Lön till städpersonal	154 728	144 952
Arvode vicevärd	89 800	78 000
Sociala kostnader	70 051	67 696
Övriga personalkostnader	-620	-15 324
	465 024	401 536

I sociala kostnader ingår pensionskostnader

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2023	2022
Fastigheten	0	0
Badrumsrenovering	742 022	742 022
Fastighetsförbättringar	133 285	133 283
Maskiner	5 781	0
Inventarier	7 708	54 018
Markanläggningar	31 967	5 782
	920 763	935 105

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, Swedbank	641 076	26 605
Ränteintäkter, SBAB	242 818	163 794
Ränteintäkter, Marginalen	25 529	9 291
Ränteintäkter, Övrigt	209	8
	909 632	199 698

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Ej avdragsgilla räntekostnader SKV	6 255	0
Övriga räntekostnader	973	0
	7 228	0

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 680 971	68 680 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 680 971	68 680 971
Ingående avskrivningar	-56 409 617	-55 528 530
Årets avskrivningar	-881 088	-881 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 290 705	-56 409 617
Utgående redovisat värde	11 390 266	12 271 354
Taxeringsvärden byggnader	203 806 000	203 806 000
Taxeringsvärden mark	121 000 000	121 000 000
	324 806 000	324 806 000
Bokfört värde byggnader	11 390 266	12 271 354
Bokfört värde mark	4 792 570	4 792 570
	16 182 836	17 063 924

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	805 756	805 756
Inköp	46 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	852 006	805 756
Ingående avskrivningar	-805 756	-805 756
Årets avskrivningar	-7 708	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-813 464	-805 756
Utgående redovisat värde	38 542	0

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 348 227	1 348 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 348 227	1 348 227
Ingående avskrivningar	-1 307 927	-1 253 909
Årets avskrivningar	-31 967	-54 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 339 894	-1 307 927
Utgående redovisat värde	8 333	40 300

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda driftskostnader	61 924	48 783
Förutbetalda fastighetsförsäkring	190 499	181 477
Förutbetalda kostnader traktorförsäkring	1 779	1 799
Upplupna ränteintäkter	465 923	37 435
Upplupna ntäkter för lån mm	11 915	0
	732 040	269 494

Not 16 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Specialinlåning hos Swedbank	23 416 040	8 643 094
Depåkonto hos Swedbank	61	61
Stora Sparkontot hos Marginalen Bank	1 028 502	1 002 973
SBAB-konto BRF	7 341 170	21 322 353
Placeringskonto Länsförsäkring Kronoberg	35	35
	31 785 808	30 968 516

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Prel.skatt på arvoden	25 455	20 531
Upplupna sociala avgifter	20 457	19 041
Övriga skulder	3 148	3 148
	49 060	42 720

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	706 227	820 701
Upplupna elkostnader	121 788	340 632
Upplupna värmekostnader	341 796	285 435
Upplupna revisionskostnader	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	5 413	30 054
Upplupen justering av elavgift	237 219	0
	1 437 443	1 501 822

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Karlsson
Ordförande

Johan Markstedt

Christer Vigstrand Solnevik

Monika Marszczyk

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Björk
Auktoriserad revisor

Daniel Johansson
Föreningsrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 18:40

SENT BY OWNER:

Jannike Fjordevik · 23.05.2024 11:17

DOCUMENT ID:

BylpKFhmA

ENVELOPE ID:

BkHTtYhmR-BylpKFhmA

DOCUMENT NAME:

1245 Brf Växjöhus nr 4 230101-231231.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ROLAND KARLSSON tiab.tomas@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 11:29 23.05.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/13) IP: 98.128.244.128
2. Johan Maurits Markstedt johan@markstedt.eu	Signed Authenticated	23.05.2024 12:15 23.05.2024 12:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/06) IP: 98.128.242.148
3. CHRISTER VIGSTRAND SOLNEVIK chvs59@outlook.com	Signed Authenticated	23.05.2024 14:45 23.05.2024 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/06/04) IP: 98.128.244.30
4. Monika Maruszczyk monika.maruszczyk@wsp.com	Signed Authenticated	23.05.2024 15:03 23.05.2024 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/08) IP: 92.33.2.213
5. DANIEL JOHANSSON daniel@djredovisning.se	Signed Authenticated	23.05.2024 15:48 23.05.2024 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/20) IP: 98.128.244.7
6. OLA BJÖRK ola@brrab.se	Signed Authenticated	23.05.2024 18:40 23.05.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/16) IP: 217.27.175.19

* 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