

Årsredovisning
för
Brf Wallqvist i Växjö

769636-0648

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Wallqvist i Växjö 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

Bostadsrättsföreningen Wallqvist i Växjö, som registrerats hos Bolagsverket 2018-03-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Inflyttning har skett under november 2019.

Styrelsen

Cecilia Wolf	ordförande
Christina Gillefors	ledamot
Emil Brunnström	ledamot
Maria Andersson	ledamot

Lägenheter

1 rum och kök	4 st
2 rum och kök	2 st
3 rum och kök	4 st
4 rum och kök	1 st
Totalt antal lgh	11 st

Total boyta 597 kvm.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Info förlust

Ökade räntekostnader och ökad inflation har lett till underskott
Öka årsavgifterna samt minska kostnaderna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	617	571	560	566
Resultat efter finansiella poster	-152	-47	15	77
Soliditet (%)	73,2	73,3	73,3	73,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	811	787	787	787
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 002	12 126	12 267	12 390
Sparande per kvm (kr/kvm)	-11	158	262	365
Räntekänslighet (%)	14,8	15,4	15,6	15,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	238	215	233
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,0	82,4	83,6	83,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 540 000	60 000	37 222	-46 996	20 590 226
Disposition av föregående års resultat:		31 000	-77 996	46 996	0
Årets resultat				-152 346	-152 346
Belopp vid årets utgång	20 540 000	91 000	-40 774	-152 346	20 437 880

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-40 774
årets förlust	-152 346
	-193 120
behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	32 000
i ny räkning överföres	-225 120
	-193 120

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	616 900	570 626
Övriga rörelseintäkter		20 340	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		637 240	570 626
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-294 295	-324 111
Övriga externa kostnader	4	-32 609	-36 788
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-145 808	-141 100
Summa rörelsekostnader		-472 712	-501 999
Rörelseresultat		164 528	68 627
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-316 965	-115 623
Summa finansiella poster		-316 874	-115 623
Resultat efter finansiella poster		-152 346	-46 996
Resultat före skatt		-152 346	-46 996
Årets resultat		-152 346	-46 996

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 487 048	27 576 700
Summa materiella anläggningstillgångar		27 487 048	27 576 700
Summa anläggningstillgångar		27 487 048	27 576 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106 991	97 501
Övriga fordringar		20 423	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13 125	24 925
Summa kortfristiga fordringar		140 539	122 427
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		289 392	404 322
Summa kassa och bank		289 392	404 322
Summa omsättningstillgångar		429 931	526 749
SUMMA TILLGÅNGAR		27 916 979	28 103 449

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 540 000	20 540 000
Fond för yttre underhåll		91 000	60 000
Summa bundet eget kapital		20 631 000	20 600 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-40 774	37 222
Årets resultat		-152 346	-46 996
Summa fritt eget kapital		-193 120	-9 774
Summa eget kapital		20 437 880	20 590 226
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 081 244	7 154 890
Summa långfristiga skulder		7 081 244	7 154 890
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		84 168	84 168
Skatteskulder		34 188	22 545
Övriga skulder		2 800	3 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	276 699	247 841
Summa kortfristiga skulder		397 855	358 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 916 979	28 103 449

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-152 346	-46 996
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		145 808	141 100
Betald skatt		-8 779	10 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-15 317	105 096
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 490	1 800
Förändring av kortfristiga fordringar		11 800	-3 781
Förändring av kortfristiga skulder		27 879	58 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 872	161 427
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-56 156	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56 156	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-73 646	-84 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-73 646	-84 168
Årets kassaflöde		-114 930	77 259
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		404 322	327 063
Likvida medel vid årets slut		289 392	404 322

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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.

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 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	484 104	470 004
Parkering	36 000	36 000
Preliminär driftkostnad	85 140	64 622
Elbilsladdning	11 656	0
	616 900	570 626

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fjärrvärme	51 798	46 821
El	74 916	81 580
Avfall	24 545	23 047
Fastighetsförsäkring	11 703	11 317
Fastighetsskötsel	86 479	130 440
V/A	12 666	13 565
Reparation/underhåll fastighet	14 287	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	17 479	16 709
Övriga fastighetskostnader	421	632
	294 294	324 111

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättning till revisor	10 000	10 000
Redovisningstjänster	20 000	20 000
Bankkostnader	1 200	1 209
Självrisker vid skada	0	4 500
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 409	1 079
	32 609	36 788

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnad fastighet	316 866	115 563
Räntekostnader för skatter och avgifter	99	60
	316 965	115 623

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 000 000	28 000 000
Inköp	56 156	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 056 156	28 000 000
Ingående avskrivningar	-423 300	-282 200
Årets avskrivningar	-145 808	-141 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-569 108	-423 300
Utgående redovisat värde	27 487 048	27 576 700

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	8 125	7 641
Ekonomisk förvaltning	5 000	5 000
Fastighetsförvaltning	0	12 284
	13 125	24 925

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	2,841	2023-01-28	0	3 624 800
Swedbank	1,46	2023-01-25	0	3 614 258
Swedbank	5,107	2024-01-28	3 582 720	0
Swedbank	4,927	2024-01-28	3 582 692	0
Avgår kortfristig del			-84 168	-84 168
			7 081 244	7 154 890
Kortfristig del av långfristig skuld			84 168	84 168

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 6 744 572 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	63 909	23 144
Övriga upplupna kostnader	49 654	69 485
Förutbetalda intäkter	163 136	155 212
	276 699	247 841

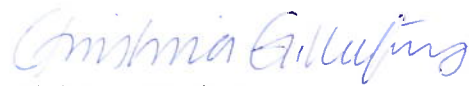
Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 460 000 7 460 000	7 460 000 7 460 000

Växjö *2024-03-22*



Cecilia Wolf
Ordförande



Christina Gillerfors



Maria Andersson



Emil Brunnström

Min revisionsberättelse har lämnats *2024-03-22*



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wallqvist i Växjö, org.nr 769636-0648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wallqvist i Växjö för år 2023.

Enligt min 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 kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande 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 huruvida 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Wallqvist i Växjö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 22 mars 2024



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor