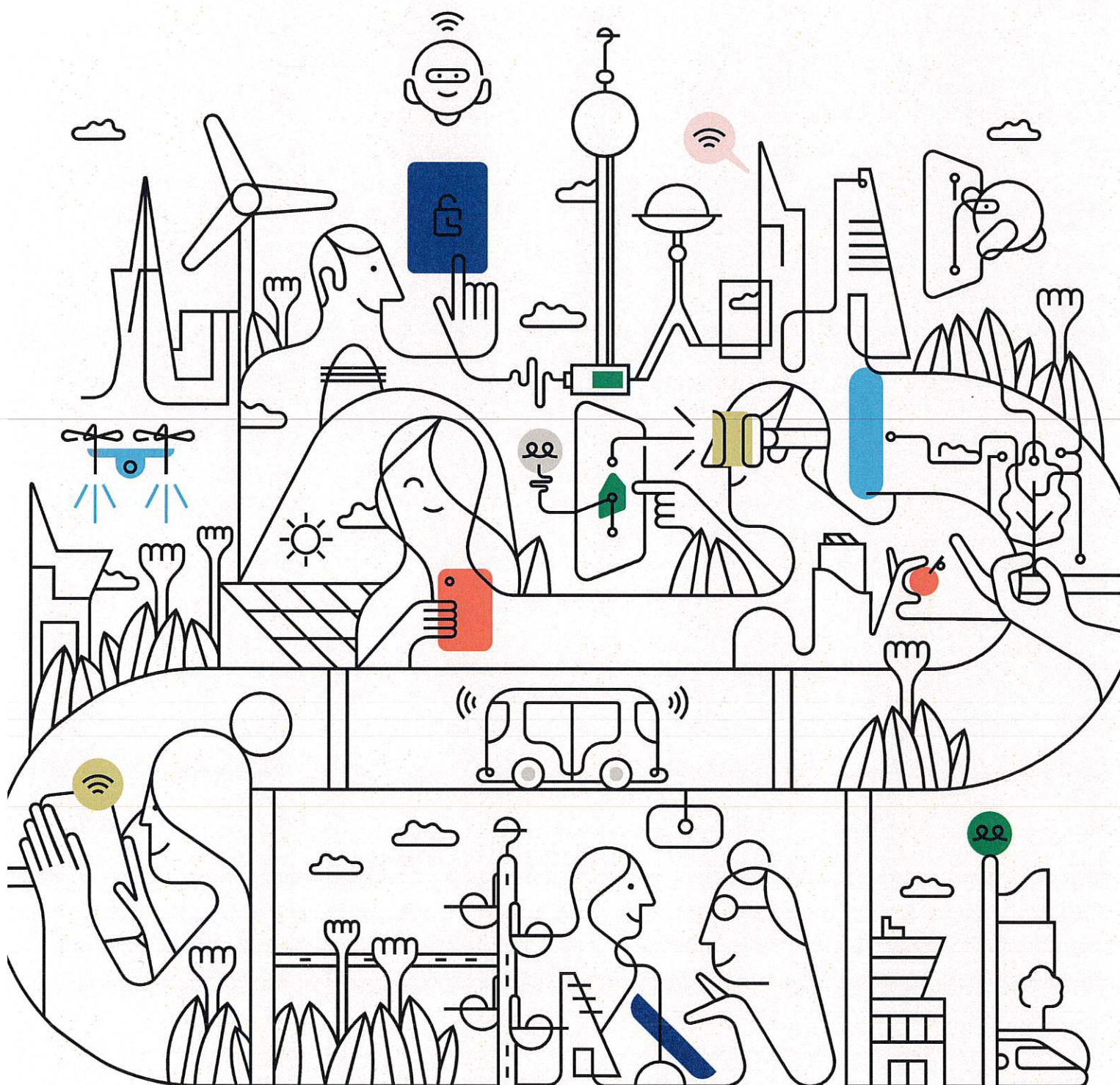




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ven

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 förvärva och besitta fastigheterna tomterna n:ris 1 och 3 inom Kv Sjömannen i Landskrona för att på dessa uppföra och åt sina medlemmar upplåta bostads- och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SJÖMANNEN 1	1956	Landskrona
SJÖMANNEN 3	1956	Landskrona

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1970

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 987 kvm och 1 bostadsrättslokal om 258 kvm. Byggnadernas totalyta är 1178 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tony Ernström	Ordförande
Peter Böök	kassör
Hans Arne Svensson	Sekreterar
Karl Maskar	Suppleant
Lena Eriksson Maskar	Suppleant
Magnus Jönsson	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans

Revisorer

Sanna Ruuskanen Revisor
Tommy Andersson Revisor
Arman Arnautovic Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022 • Översyn av Vengatan 11 och 15 ytterdörrar.
- 2020 • Över syn av ventilationen
Målning och röjning av källarna på Vengatan 11
- 2018-2020 • Målning och röjning av källarna på Vengatan 11
- 2017 • Målning och röjning av källarna på Vengatan 11 och 15
- 2016 • Relining av avloppsstammar på Vengatan 11 och 15
- 2014 • Portar o Entré: Inst. Av kodlås och inklusive ytbehandling
- 2013 • Tak Renovering kpl
- 2002 • Fönster Byte mot Vengatan
- 1998 • Balkonger Byte till Al-räcken
- 1996 • Putsade fasaden - Tiden är ca
- 1993 • Gård Asfalt. Plan Veng.15

Planerade underhåll

- 2024 • ingen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	697 090	681 803	680 113	664 031
Resultat efter fin. poster	102 756	134 875	133 022	106 906
Soliditet (%)	17	12	7	2
Yttre fond	218 347	184 411	150 475	119 806
Taxeringsvärde	10 223 000	11 312 000	10 223 000	10 223 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	553	541	541	527
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 609	1 812	1 932	2 051
Skuldsättning per kvm totalyta	1 701	1 812	1 932	2 051
Sparande per kvm totalyta	136	157	158	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	29	20	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	140	129	131	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	33	61	37
Energikostnad per kvm totalyta	207	191	211	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,83	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,91	-	-	-

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.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	154 000	-	-	154 000
Fond, yttre underhåll	184 411	-	33 936	218 347
Balanserat resultat	-158 926	134 875	-33 936	-57 987
Årets resultat	134 875	-134 875	102 756	102 756
Eget kapital	314 360	0	102 756	417 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 051
Årets resultat	102 756
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 936
Totalt	44 769

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	7 226
Balanseras i ny räkning	51 995

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	697 090	681 803
Övriga rörelseintäkter	3	2 153	780
Summa rörelseintäkter		699 243	682 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-370 575	-366 148
Övriga externa kostnader	9	-58 123	-51 250
Personalkostnader	10	-44 083	-43 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 340	-50 461
Summa rörelsekostnader		-523 120	-511 522
RÖRELSERESULTAT		176 123	171 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 887	1 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-79 254	-37 732
Summa finansiella poster		-73 367	-36 186
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		102 756	134 875
ÅRETS RESULTAT		102 756	134 875

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	2 029 881	2 080 221
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 029 881	2 080 221
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 029 881	2 080 221
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 559	16 955
Övriga fordringar	14	-872	98 496
Summa kortfristiga fordringar		58 687	115 451
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 672	4 182
SBC klientmedel i SHB		432 429	350 588
Summa kassa och bank		437 102	354 771
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		495 789	470 221
SUMMA TILLGÅNGAR		2 525 670	2 550 442

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 000	154 000
Fond för yttre underhåll		218 347	184 411
Summa bundet eget kapital		372 347	338 411
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-57 987	-158 926
Årets resultat		102 756	134 875
Summa fritt eget kapital		44 769	-24 051
SUMMA EGET KAPITAL		417 116	314 360
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 287 137	0
Summa långfristiga skulder		1 287 137	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		716 168	2 134 231
Leverantörsskulder		29 554	29 248
Skatteskulder		2 252	2 012
Övriga kortfristiga skulder		908	804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	72 535	69 787
Summa kortfristiga skulder		821 417	2 236 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 525 670	2 550 442

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	176 123	171 061
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	50 340	50 461
	226 463	221 522
Erhållen ränta	5 887	1 546
Erlagd ränta	-78 758	-36 710
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	153 592	186 358
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 814	-9 172
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 902	584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 680	177 770
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-130 926	-141 168
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-130 926	-141 168
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 246	36 602
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	451 348	414 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	437 102	451 348

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ven 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 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:

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 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	554 028	540 512
Årsavgifter lokaler	134 796	134 795
Hysesintäkter förråd	4 800	4 800
Påminnelseavgift	840	0
Pantsättningsavgift	0	1 691
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	0	5
Summa	697 090	681 803

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	780
Återbäring försäkringsbolag	2 153	0
Summa	2 153	780

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Myndighetstillsyn	3 450	11 227
Soppantering	436	0
Fordon	2 813	0
Förbrukningsmaterial	1 151	0
Summa	7 850	11 227

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	12 000
Dörrar och lås/porttele	378	200
Tak	0	15 260
Summa	378	27 460

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 226	0
Summa	7 226	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	26 121	34 168
Uppvärmning	164 493	151 758
Vatten	53 788	39 219
Sophämtning/renhållning	20 852	19 220
Summa	265 254	244 365

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	16 520	15 827
Kabel-TV	32 793	26 955
Fastighetsskatt	40 554	40 314
Summa	89 867	83 096

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	2 125	0
Föreningskostnader	1 825	450
Förvaltningsarvode enl avtal	42 884	41 678
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Administration	3 114	4 732
Tidningar och facklitteratur	109	0
Bostadsrätterna Sverige	4 390	4 390
Summa	58 123	51 250

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	8 500	8 500
Lön - vicevärd	13 500	8 125
Lön - fastighetsskötare	0	3 250
Lön - lokalvård	18 000	18 000
Kostnadsersättningar	0	250
Arbetsgivaravgifter	4 083	5 538
Summa	44 083	43 663

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	79 206	37 639
Kostnadsränta skatter och avgifter	48	0
Övriga räntekostnader	0	93
Summa	79 254	37 732

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 629 875	2 629 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 629 875	2 629 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-549 653	-499 309
Årets avskrivning	-50 340	-50 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-599 993	-549 653
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 029 881	2 080 221
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>112 654</i>	<i>112 654</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde-byggnad	7 539 000	8 607 000
Taxeringsvärde mark	2 684 000	2 705 000
Summa	10 223 000	11 312 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 690	13 690
Utgående anskaffningsvärde	13 690	13 690
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 690	-13 573
Avskrivningar	0	-117
Utgående avskrivning	-13 690	-13 690
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	-872	1 918
Klientmedel	0	96 578
Summa	-872	98 496

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-17	6,10 %	312 500	337 500
Handelsbanken	2024-03-07	6,10 %	312 500	337 500
Handelsbanken	2026-06-30	4,85 %	657 364	694 222
Handelsbanken	2026-08-30	4,85 %	720 941	765 009
Summa			2 003 305	2 134 231
Varav kortfristig del			716 168	2 134 231

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 297 465 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
Uppl kostn räntor	2 436	1 940
Uppl kostnad arvoden	8 500	8 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 671	2 671
Förutbet hyror/avgifter	58 928	56 676
Summa	72 535	69 787

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 124 800	3 124 800

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

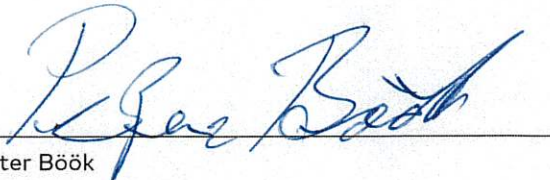
Underskrifter

Landskrona 2024-05-08

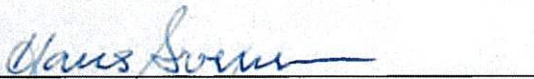
Ort och datum



Tony Ernström
Ordförande



Peter Böök
Kassör

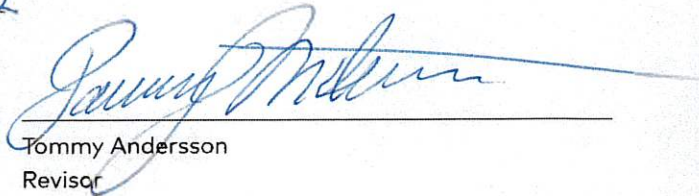


Hans Arne Svensson
Sekreterar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-22



Sanna Ruuskanen
Revisor



Tommy Andersson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämma i BOSTSADSRÄTTSFÖRENINGEN VEN

Org. nr 744000-0110

Vi har granskat föreningens årsredovisning, räkenskaper protokoll samt handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Granskningen omfattar kalenderåret 2023.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Bokföringen har skett kontinuerligt och med ordning och reda.

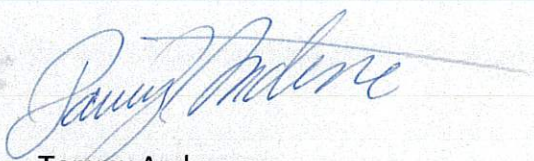
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med det gällande reglementet och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed Sverige.

Efter fullgjord granskning tillstyrker vi.

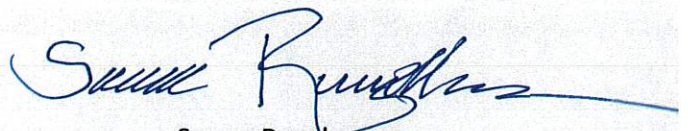
Att resultat och balansräkning fastställs.

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023. Att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

Landskrona 2024-04-22



Tommy Andersson



Sanna Ruuskanen