

Årsredovisning

Brf Veken 1



Räkenskapsår:

2023-01-01 till 2023-12-31

Organisationsnummer:

769604-9944

Årsredovisning för

Brf Veken 1

769604-9944

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14-15
Kassaflödesanalys	16
Noter	17-18
Noter till resultaträkning	18-20
Noter till balansräkning	21-22
Övriga noter	22
Underskrifter	23



Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen som ska spegla styrelsens arbete under kalenderåret, ska även ge en bred bild av fastighet och förening eftersom årsbokslutet används som beslutsunderlag vid lägenhetsköp.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nedanstående registreringar har skett hos Bolagsverket:

- | | |
|--|------------------|
| ➤ Bostadsrättsföreningen Veken 1 registrerades | 28 oktober 1999 |
| ➤ Föreningens ekonomiska plan registrerades | 12 december 2002 |
| ➤ Föreningens nuvarande stadgar registrerades | 29 augusti 2018 |

Väsentliga händelser

Renoveringsprojekt

Trapphusrenovering och installation av säkerhetsdörrar

Det arbete som påbörjades under 2022 med att renovera trapphusen och installera säkerhetsdörrar slutfördes våren 2023. Båda trapphusen har återställts till tidstypiska färger och stilar. Säkerhetsdörrarna har anpassats till ursprungsutseende. Hela kostnaden finansierades med egna medel och ingen avgiftshöjning har behövts.

Vattenläcka från restaurangen

Läckage i gymmet på Erstagatan upptäcktes under 2022. De undersökningar som gjorts har konstaterat att läckans ursprung är från restaurangkökets golv genom skada i ytskiktet. Ett försäkringsärende upprättades. Åtgärder har vidtagits och restaurangen renoverades under 2023, samtidigt tog restaurangen över intilliggande lokal och utökade sin yta. I samband med upptäckten av vattenläckan och genomförda utredningar har fallen på rören i gymmet justerats och rören spolats.

Uppfräschning av innergården

Innergården har fräschats upp med trädäck, möbler och växter. Även detta har finansierats helt med egna medel.

Genomgång av kalkyl äkta-/oäkta förening

Efter upplåtelser av två hyresrätter har kalkylen setts över. Föreningen har fortsatt god marginal för att räknas som äkta bostadsrättsförening.



Förändringar i avtal med leverantörer

Styrelsen har inte slutit nya eller ändrat befintliga löpande avtal under 2023.

Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster

Sammanställning av kommersiella hyreskontraktens löptider

➤ 8001	IF Linnéa Boxning	30 september 2025
➤ 8002	Sun Days Ab	30 april 2023
➤ 8004	Davinci Tattoo Studio	1 oktober 2024
➤ 8005	Ramenramen AB	18 augusti 2026
➤ 8006	RamenRamen AB	18 augusti 2026
➤ 9016	Puch Studio (musikstudion)	9 månader uppsägningstid
➤ 9001, 9002, 9003, 9004, 9008, 9012, 9015	Löper i intervaller om tre månader	

Medlemsinformation

Stämmor

Årsmöte

Styrelsen kallade till årsmöte, som hölls 28 juni 2023. På mötet deltog 14 medlemmar varav 13 röstberättigade.. Stämman beslöt bland annat följande:

- att fastställa resultat- och balansräkningen
- att föreningens resultat skulle överföras till kommande år
- att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet

Extrastämma

Ingen extrastämma eller övrigt medlemsmöte har ägt rum.

Styrelsearbete

Styrelsemöten

Styrelsen höll 11 stycken protokollförda styrelsemöten samt ett flertal arbetsmöten om framför allt trapphusrenoveringen och vattenläckan i restaurangen samt uppräskningen av innergården.

Firmateckning

Styrelsen beslöt på det konstituerande mötet att använda sig av minimikravet att två ledamöter i förening kan teckna firma.

Bevakning av föreningens ekonomi

Styrelsen upprättade månatliga sammanställningar med genomgångar av föreningens ekonomi. Då redovisades och diskuterades kontosaldon, intäkter, fordringar, fakturor, lån, amortering och räntor. Rutinen gav styrelsen en tydlig och aktuell bild av ekonomin.

Ekonomiska förvaltarens arbete

Ekonomisk förvaltare förde på styrelsens uppdrag, medlemsförteckning och lägenhetsförteckning samt



upprättade budget, resultaträkning och balansräkning.

Teknisk förvaltning

Styrelsen ansvarade och utförde den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Rollbesättning

Kalenderår 2023	Från 1:a januari till och med årsmötet den 28 juni	Från och med den 28 juni till den 31 december
Styrelse		
Ledamot & Ordförande Ledamot & Sekreterare Ledamot & Kassör Ledamot Ledamot	Marika Dagenbrink Maria Kinnman Kristian Sewén Fredrik Falk Johan Öberg	Marika Dagenbrink Johan Öberg Kristian Sewén Fredrik Falk Maria Kinnman
Suppleant Suppleant	Staffan -	Staffan Sebastian Claw
Valberedning		
Ledamot & Sammanställande Ledamot Ledamot	Carolina von Schantz Nora Andermatt Morgan Norman	Carolina von Schantz Nora Morgan Norman
Revisorer		
Auktoriserad revisor Lekmannarevisor	MOORE Allegretto AB Philip Thunborg	MOORE Allegretto AB Philip Thunborg

Forum

Vekenaktuell

Föreningens nyhetsblad Vekenaktuellt sammanställdes och har delgivits de boende tre gånger. Nyhetsbladet e-postades samt sattes upp på föreningens anslagstavlor. Därutöver har särskild information gått ut i omgångar kring trapphusrenoveringen.

Frågestunder och informationsträffar

Inga frågestunder eller extra informationsträffar under året.

Hemsida

Styrelsen bedrev ett aktivt arbete med föreningens hemsida som är informativ och uppdateras kontinuerligt.

Förändringar av medlemskap

Lägenhetsbestånd

Föreningen består av 54 lägenheter varav 52 var upplåtna med bostadsrätt och 2 var upplåtna med hyresrätt. I början av 2022 var det 4 hyresrätter varav två av dem upplåtits med bostadsrätt, det



förberedande arbete inför försäljningarna utfördes under 2021. Därmed har föreningen från 2022 kvar två hyresrätter. Dessförinnan skedde den senaste bostadsrättsupplåtelsen mars 2019.

Överlåtelse av medlemskap

Det har skett 4 medlemskapsöverlåtelse, det vill säga lägenhetsförsäljningar, under 2023.

Fastighet

Byggnad

Föreningen köpte fastigheten av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002

Fastigheten består av två huskroppar:

- Åsögatan 184 med byggstart 1912, ritades av arkitektfirman Höög och Morssing och är av Stadsmuseet tilldelad gul klassificering
- Erstagatan 22 med byggstart 1939, ritades av arkitekten Archibald Frid och är av Stadsmuseet tilldelad grön klassificering

Tomtmark

Föreningen köpte tomtmarken av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002

Tomten består av 928 kvm och uppmättes den 9 januari 1925

Upplåtelsebar yta

	Totalyta:	Procent:	Uppmätt:
➤ 52 lägenheter upplåtna med bostadsrätt	2 336 kvm	68 %	2002-11-29
➤ 2 lägenheter upplåtna med hyresrätt	92 kvm	3 %	2002-11-29
➤ 5 lokaler i gatuplan upplåtna med hyresrätt	758 kvm	22 %	2013-10-18
➤ 9 lokaler i källarplan upplåtna med hyresrätt	224 kvm	7 %	2013-10-18
Total upplåten yta:	3 418 kvm	100 %	

Gemensamma utrymmen

- Cykel- och barnvagnsrum vid trapphuset på Åsögatan
- Tvättstuga och toalett i källaren
- Styrelserum i källaren
- Möblerad takterrass i söderläge med grillmöjligheter
- Vind med lägenhetsförråd till samtliga lägenheter
- Bakgård med basketkorg men i övrigt utan gemensamma arrangemang
- Gym i källaren

Förvaltning

Nedan följer en sammanställning hur förvaltningen av fastigheten varit upplagd och fördelad.

Område	Inriktning	Företag
Medlemskap i branschorganisation	Tillgång till rådgivning, utbildning och rabatter på varor och tjänster	Fastighetsägarna Stockholm
Ekonomisk förvaltning	Bokföring samt hyres- och avgiftshandläggning	Fastighetsägarna Service
Fastighetsskötsel	Rondering och mindre åtgärder	Fastighetsägarna Service



Fastighetsjour	Vid akuta åtgärder	Securitas via Fastighetsägarna Service
Fastighetsstädning	Veckostädning	Seguel Stockholm
Sophantering	Hämtning av diverse fraktioner	Merparten av hämtningar via Fastighetsägarna Service och Stockholm Avfall
Hissar	Service, underhåll och besiktning	Hissen Mekaniska och Kiwa
Ventilation och Eldstäder	Service, underhåll och besiktning	Peter Sotare och Värmex
Brandskydd	Service, underhåll och besiktning	Brandsäkra
Takvärmeanläggning	Service och underhåll	Plinten Elektriska
Undercentral	Service och underhåll	Värmex
Tvättstuga	Service och underhåll	Söderkyl

Försäkringar

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Försäkringar. I försäkringen ingår bland annat egendoms-, rättsskydds-, ansvars-, och styrelseansvarsförsäkring. Samt kund- och besöksolycksfallsförsäkring.

Bostadsrättsförsäkring

Föreningen har ett gruppavtal för bostadsrättsförsäkring hos Folksam, för samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Skadedjursförsäkring

Fastighetsförsäkringen inkluderar en skadedjursförsäkring hos Anticimex som täckte hela fastigheten förutom restaurangen, vars avtalsområde täcks av en tillägsförsäkring hos företaget Nomor.

Allframtidsförsäkring

Fastigheten har en Allframtidsförsäkring hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Engångspremien tecknades 1970 och gäller för all framtid och avser brand- och naturkatastrofer.

Besiktningar

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2022. Underhållsplanen ligger på hemsidan och används som stöd i styrelsens arbete samt uppdateras kontinuerligt.

Teknisk besiktning

Teknisk besiktning med tillhörande förslag på underhållsplan av fastigheten skedde 2018. Inga oväntade brister framkom.

Energibesiktning - Lagstadgat

Energibesiktning av fastigheten ska ske vart 10:e år och skedde i februari 2019, med en revidering av resultatet januari 2020.

Besiktningen fastslog fastighetens energianvändning och prestanda.



Ventilationskontroll - Lagstadgat

Ventilationskontroll av allmänventilation ska ske vart 6:e år och skedde oktober 2023.
Besiktningen fastslog att den allmänna ventilationen har godkända flöden.
Ventilationskontroll av restaurang och boxningslokal ska ske vart 3:e år och skedde 2020 och 2022.
Besiktningarna har fastslagit att även dessa ventilationssystem har godkända flöden.

Radonkontroll - Lagstadgat

Radonkontroll av fastigheten ska ske vart 10:e år och skedde 1:a kvartalet 2014.
Besiktningen fastslog att fastigheten har godkända värden.

Hissbesiktning - Lagstadgat

Hissbesiktning ska ske årsvis och skedde i april och ombesiktning för Erstagatan 2022.
Besiktningen fastslog efter vidtagna åtgärder att hissarna är godkända ur säkerhetssynpunkt.

Brandskyddskontroll - Lagstadgat

Brandskyddskontroll av restaurangens ventilation ska ske vart 3:e år och skedde i december 2020.
Besiktningen fastslog att ventilationsanläggningen är godkänd ur brandskyddssynpunkt.

Systematiskt Brandskyddsarbete - Lagstadgat

Systematiskt brandskyddsarbete, så kallad SBA ska ske löpande, och sker kvartalsvis av styrelsen samt årsvis med brandskyddsföretaget Brandsäkra.
Besiktningarna bekräftade att fastigheten har ett ypperligt väl fungerande brandskydd.

Utförda renoveringar sedan ombildningen

Följande mer omfattande åtgärder är utförda:

2004 - Stambyte samt nytt ytskikt och ny inredning i badrum
2004 - Nytt kablage med 3-fasanslutning och jordfelsbrytare installerades
2004 - Elektriska rökluckor till trapphusen installerades
2007 - Tvättstuga renoverades och fick nytt ytskikt och ny maskinpark
2008 - Balkonger 6 av 10 möjliga byggdes mot bakgård
2010 - Plåttak och takstegar byttes ut
2010 - Balkonger mot gata byttes ut
2010 - Fasad mot gata målades
2011 - Värmekablar i tak- och stuprännor byttes ut
2012 - Ventilationssystem och radiatorer installerades i boxningslokal
2014 - Ny frånluftskanal och frånluftsfläkt installerades för restaurang
2015 - Avloppsledningar i källarens betongplatta relinades och golvbrunnar byttes ut
2015 - Bakgårdens ytskikt och kanter renoverades
2016 - Uteplatser på bakgård byggdes för lägenheter med markanslutning
2016 - Handdukstorkar kopplade till varmvattnet demonterades
2017 - Tilluftslösning för att minska undertrycket installerades i Erstagatans trapphus
2017 - Nya takarmaturer med batteribackup installerades i Erstagatans trapphus
2018 - Högtrycksspolning av samtliga avloppsledningar och stammar
2018 - Utbyte av lägenheternas jordfelsbrytare
2018 - Ytterligare 4 balkonger mot bakgården installeras
2019 - Renovering och utökning av cykelrum
2019 - Driftövervakning av ventilation
2019 - Ny utrymningsdörr från boxningslokal mot innergård
2019 - Takterrassen fick ett nytt tätskikt och trall
2020 - Boxningslokalen har fått renoverade ytskikt



2021 - Nya entréavlor i båda portarna har monterats
2021 - Ny vägg samt dörr till källarlokal har installerats
2021 - Nya utemöbler till gemensam takterass
2021 - Balkongdörr monteras i hyresrätt
2021 - Fönsterrenovering i samtliga 54 lägenheter
2022 - Trapphusrenovering och installation av säkerhetsdörrar
2022 - Installation av inredning i cykelrum
2022 - Installation av nya tvättmaskiner
2023 - Renovering av restaurangen
2023 - Uppfräschning av innergården, med trädäck, möbler och växter

Framtida renoveringar

Följande mer omfattande åtgärder i underhållsplanen. Åtgärderna är inte tidssatta, budgeterade eller beslutade. Punkterna är satta utan inbördes rangordning.

- Renovering av ytskikt i källarkorridor
- Bebygga delar av vinden med lägenheter (stämmobeslut krävs)
- Renovering tvättstuga
- Renovering soprum

Trivselaktiviteter

- Föreningen bjöd på mat och dryck på innergården där årsmötet hölls i juni

Ekonomisk information

Ekonomisk fakta

Fastighetslån

Föreningen hade sina två lån på Stadshypotek med en sammanlagd amorteringstakt på ca 7% årligen, vilket motsvarar 30 000 kr i månaden. Föreningen hade ca 60% bundet och 40% rörligt.

Fondering

Föreningen har ett bankkonto som benämns renoveringskonto för att förbereda kommande projekt och renoveringar. Månatlig avsättning skedde med 50 000 kr.

Regelverket K2

För årsredovisning har föreningen det förenklade regelverket K2, vilket innebär att resultaträkningens och balansräkningens utformning är reglerad i detalj. Samt att underhållsåtgärder bokförs som kostnad samma år de utförs, och endast nyinstallationer och delar som förbättrar funktionen, vilka höjer värdet på fastigheten, bokförs som tillgång och skrivs av med dess livslängd.

Momsregistrerad verksamhet

Föreningen har frivillig skattskyldighet, alltså valt att ha både momsbelagda och momsfria intäkter. Av föreningens upplåtelsebara ytor, bestod 71,22% av momsfri verksamhet, och 28,78% av momsbelagd verksamhet. Det innebär ett avdrag av 28,78% av momsen på samtliga fakturor som inte relaterades till



lägenheter där avdragen var 0%, eller till affärslokaler där avdragen var 100%.

Upplåtelsebar yta

Av fastighetens upplåtelsebara yta, genererade 39% av ytan oäkta intäkter från hyreslägenheter och kommersiella hyresgäster, medan 61% av ytan genererade äkta intäkter från medlemmar.

Värdeår

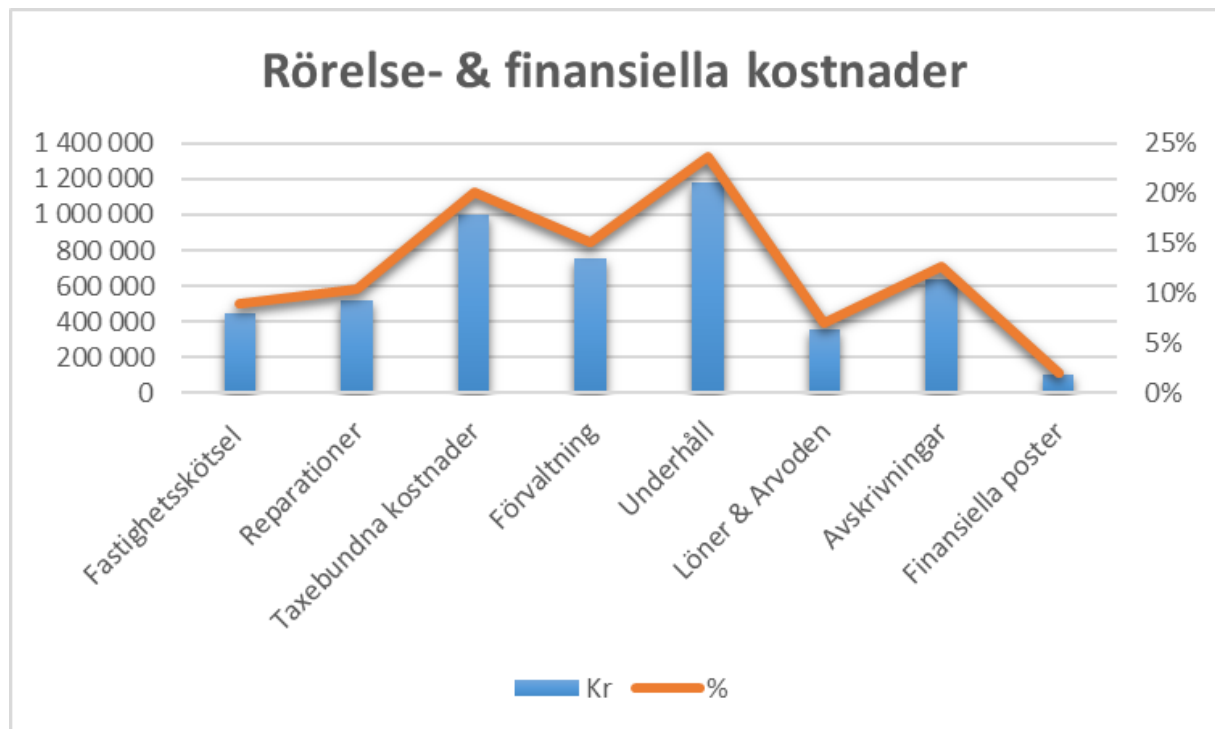
Fastighetens värdeår är fastställt till 1941, vilket är en tillskriven fastighetsålder vars parameter ligger till grund för beräkning av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet fastställs vid fastighetstaxeringen som sker vart tredje år. Nedan fastställda taxeringsvärde som ska motsvara 75 % av marknadsvärdet, gäller fram till 31 december 2023.

➤ Tomtmark bostäder	72 221 880 kr
➤ Tomtmark lokaler	14 578 120 kr
➤ Byggnad bostäder	35 778 120 kr
➤ Byggnad lokaler	7 221 880 kr
➤ Summa taxeringsvärde	129 800 000 kr

Fördelning av rörelsekostnader och finansiella poster



Fastighetsskatt & Fastighetsavgift

- Kommunal fastighetsavgift för bostäder var 1 589 kr per lägenhet, vilket blev totalt 85 806 kr
- Statlig fastighetsskatt för lokaler med tillhörande tomtmark är 1 % av taxeringsvärdet, vilket totalt blev 218 000 kr



- Därutöver betalade inte föreningen någon ytterligare skatt

Klassificering äkta bostadsrättsförening

Enligt inkomstskattelagen betecknas föreningen som privatbostadsföretag, vilket innebär klassificeringen äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningen inte beskattas som näringsfastighet, alltså ett affärsdrivande företag och betalar därmed ingen inkomstskatt.

Andel äkta & oäkta intäkter

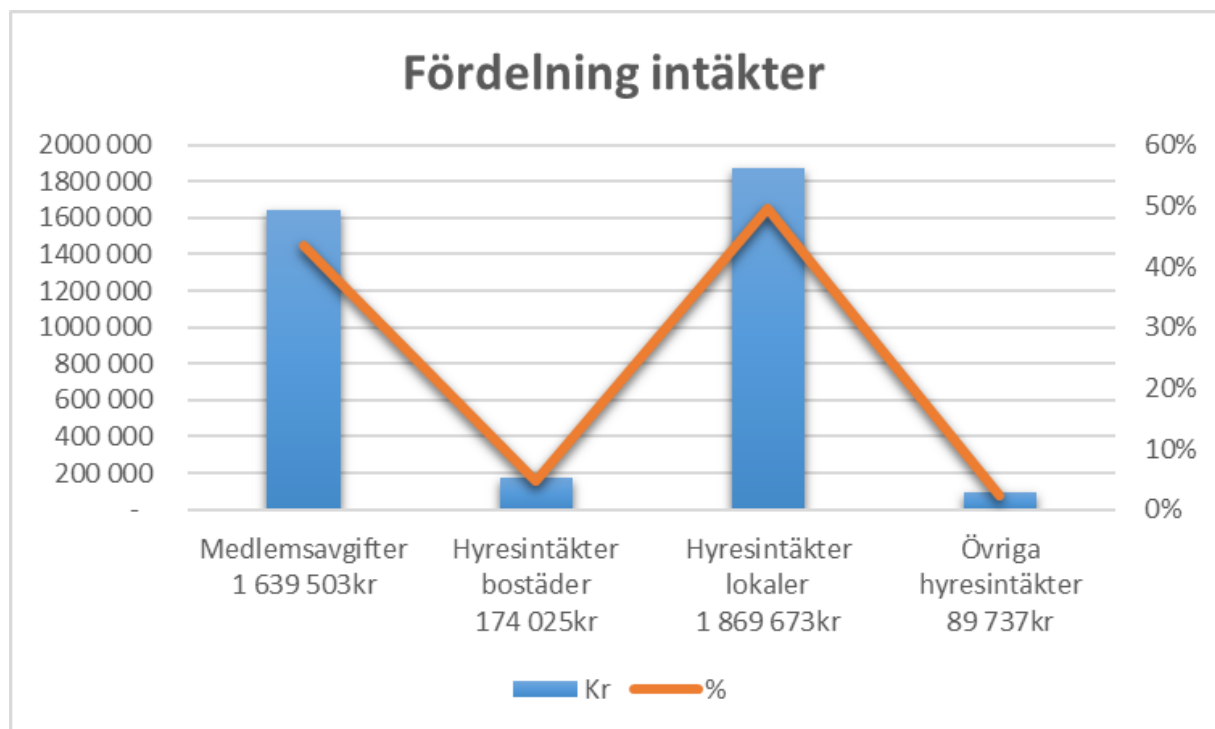
Föreningen hade 2023, 61% äkta intäkter och 39% oäkta intäkter. Äkta intäkter avser medlemsavgifter medan oäkta intäkter avser hyror från hyresrätter och kommersiella lokaler. Siffrorna beräknas enligt Skatteverkets metod, genom att tillskriva bostadsrätterna en schablon, så kallad bruksvärdeshyra, motsvarande kvadratmeterhyran för hyresrätterna. För att klassificeras som äkta bostadsrättsförening måste medlemsavgifter efter omräkningen uppgå till minst 60 %.

Insatser, Avgifter & Hyror

Insatser

Ingen insatshöjning har skett under året och därmed är insatsen oförändrad sedan ombildningen.

Fördelning mellan intäkter



Avgifter för bostadsrätter

Ingen avgiftsjustering skedde under 2023. Den genomsnittliga avgiften ligger på 701 kr per kvm och år.

Påslag engångs och månatliga

- Bostadsrättsförsäkring 25 kr månatligt påslag för medlemmar



➤ Bredband/kabel-tv	150 kr	månatligt påslag för medlemmar
➤ Altanarrende	36 kr/kvm	månatligt påslag för berörda parter
➤ Andrahandsupplåtelse	10% av pbb/år	månatligt påslag för berörda parter
➤ Överlåtelseavgift	2,5 % av pbb	engångsavgift vid medlemstillträde
➤ Pantsättningsavgift	1,0 % av pbb	engångsavgift vid förändring av bostadslån
➤ Påminnelseavgift	60 kr	vid påminnelse av hyra/avgift
➤ Inkassokostnader	180 kr	vid inkassohantering
➤ Förseningsräntor	8 %	från förfallodatum tills betalning sker

Hyresintäkter för hyresrätter

Två av de fyra hyresrätterna i fastigheten avyttrades i början av 2022. Av den anledningen kan inte längre kollektiv förhandling ske via hyresgästföreningen utan kommande förhandlingar måste ske direkt med respektive hyresgäst. Hyreshöjningen motsvarade 1,8% och den genomsnittliga hyran på de två kvarvarande hyresrätterna är 1 886kr per kvm och år.

Hyresintäkter för kommersiella lokaler

- För kommersiella lokaler i källarplan med korttidskontrakt justerades årshyran upp, per den 1 januari med 2 % enligt avtalad schablon.
- För kommersiella lokaler i gatuplan med flerårskontrakt justerades årshyran upp, per den 1 januari enligt konsumentprisindex för oktober månad.
- Föreningen har haft intäktsbortfall under året från två hyresgäster. En som styrelsen beviljade fortsatta hyreslättnader som efterföljd av svårt ekonomiskt läge efter pandemin. En som inte betalat in alla månadshyror, ärendet gick vidare till kronofogden och hyresavtalet avslutades.

Flerårsöversikt för hyresintäkter från kommersiella lokaler





Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 131 593	20 234 200	971 322	-4 576 402	-3 672 549	53 088 164
Disposition enligt stämmobeslut						
Reservering till underhållsfond			333 600	-333 600		
Ianspråktagande av underhållsfond						
Balanseras i ny räkning				-3 672 549	3 672 549	
Årets resultat					-643 710	-643 710
Belopp vid årets utgång	40 131 593	20 234 200	1 304 922	-8 582 551	-643 710	52 444 454

Flerårsöversikt

	2019	2020	2021	2022	2023
Nettoomsättning	3 933 228	4 002 049	4 198 834	3 964 705	3 785 306
Rörelseresultat	299 087	1 367 320	-1 481 988	-3 587 334	-543 680
Resultat efter finansiella poster	113 619	1 201 108	-1 628 912	-3 587 334	-643 712
Balansomslutning	60 212 145	60 938 408	59 244 674	59 284 714	58 352 768
Underhållsfond	294 345	304 122	637 722	971 322	1 304 922
Soliditet	75,3 %	76,4%	75,8%	89,5%	89,9%
Belåningsgrad	12,5%	12,2%	11,88%	4,24%	3,96%
Fastighetslån / skuldsättning per kvm bostadsrättsyta per kvm upplåtelsebar yta	13 930 000 6 281 4 075	13 570 000 6 118 3 970	13 210 000 5956 3865	5 370 000 2299 1571	5 030 000 2151 1471
Räntekostnad per kvm bostadsrättsyta per kvm upplåtelsebar yta	190 160 86 56	172 204 77 50	147 417 66 43	87 439 37 26	120 708 52 35
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrättsyta per kvm upplåtelsebar yta	468 807 211 137	438 769 196 128	510 929 228 149	488 601 209 143	534 888 229 156

Benämningar i Flerårsöversikten

Nettoomsättning	= Summan av intäkter
Rörelseresultat	= Rörelseintäkter - Rörelsekostnader
Resultat efter finansiella poster	= Rörelseresultat + Räntekostnader
Balansomslutning	= Eget kapital + Skulder
Underhållsfond	= 0,3 % av taxeringsvärde avsätts och underhållskostnader tas ut



Soliditet	= Kapitalet / balansomslutning
Belåningsgrad	= Fastighetslån / Taxeringsvärde
Upplåtelsebar yta	= Totalyta för bostadsrätter, hyresrätter & kommersiella lokaler

Kompletterande Nyckeltal som införs från 2023

Årsavgifter kr/kvm	701
Räntekänslighet	3%
Energikostnad kr/kvm	217
Sparande per kvm	343
Årsavgifters andel i procent	37%

Budget för 2023

Vid upprättande av budget inför 2023 visade beräkningarna följande resultat:

➤ Rörelseintäkter	4 075 000 kr
➤ Rörelsekostnader	-3 176 000 kr
➤ Resultat	899 000 kr
➤ Amortering	360 000 kr
➤ Kassabehållning	539 000 kr

Förslag till disposition av resultat

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust (summan av förluster från tidigare år)	-8 582 551
Årets resultat	-643 710
Summa	-9 226 261

Styrelsen föreslår följande disposition av resultat:

Avsättning till underhållsfond (0,3 % årligen av taxeringsvärde)	333 600
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 304 922
Balanserat resultat (föreslås överföras till kommande år i ny räkning)	-8 254 939
Summa	-9 226 261

Förklaring till ansamlad förlust

Minusresultatet har under åren finansierats av banklån, lägenhetsförsäljningar och avskrivningar. Minusresultatet har uppstått de år underhållsarbetet medfört att rörelsekostnaderna överstigit rörelseintäkterna. Således har finansieringen höjt standarden på fastigheten. En bostadsrättsförening kan redovisa underskott ett eller flera år, eller ha en ansamlad förlust utan att det behöver tolkas som olägenhet. Vid granskning av föreningens årsredovisning bör istället fokus läggas på kassaflödet, eftersom det primära är att rörelseintäkterna täcker löpande utgifter för amortering, ränta och drift. Kassaflödet visar att föreningen byggt upp en mycket god likviditet.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 785 306	3 964 705
Övriga rörelseintäkter	3	605 577	51 846
Summa rörelseintäkter		4 390 883	4 016 551
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 907 015	-6 395 837
Övriga externa kostnader		-40 047	-231 077
Personalkostnader och arvoden	5	-352 665	-342 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-634 836	-634 836
Summa rörelsekostnader		-4 934 563	-7 603 885
Rörelseresultat		-543 680	-3 587 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 676	2 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 708	-87 439
Summa finansiella poster		-100 032	-85 215
Resultat efter finansiella poster		-643 712	-3 672 549
Resultat före inkomstskatt		-643 712	-3 672 549
Årets resultat		-643 710	-3 672 549

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	55 365 934	56 000 770
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 365 934	56 000 770
Summa anläggningstillgångar		55 365 934	56 000 770
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		245 930	106 321
Övriga fordringar		426 421	369 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 797	91 497
Summa kortfristiga fordringar		769 148	566 938
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 217 686	2 717 006
Summa kassa och bank		2 217 686	2 717 006
Summa omsättningstillgångar		2 986 834	3 283 944
SUMMA TILLGÅNGAR		58 352 768	59 284 714

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 365 793	60 365 793
Underhållsfond		1 304 922	971 322
Summa bundet eget kapital		61 670 715	61 337 115
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 582 551	-4 576 402
Årets resultat		-643 710	-3 672 549
Summa fritt eget kapital		-9 226 261	-8 248 951
Summa eget kapital		52 444 454	53 088 164
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	2 980 000
Summa långfristiga skulder		-	2 980 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	5 030 000	2 390 000
Leverantörsskulder		337 440	191 676
Skatteskulder		22 316	18 536
Övriga skulder		186 899	182 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		331 659	433 737
Summa kortfristiga skulder		5 908 314	3 216 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 352 768	59 284 714

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-543 679	-3 587 334
Avskrivningar	634 836	634 836
Erlagd ränta och ränteintäkter	-100 031	-85 215
	<u>-8 874</u>	<u>-3 037 713</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 874	-3 037 713
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-139 609	-100 219
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-62 601	-196 282
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	145 764	-483 440
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-94 000	211 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-159 320	-3 606 373
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-340 000	-7 840 000
Inbetalda insatser		1 560 701
Upplåtelseavgifter		10 279 299
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340 000	4 000 000
Årets kassaflöde	-499 320	393 627
Likvida medel vid årets början	2 717 005	2 323 378
Likvida medel vid årets slut	2 217 685	2 717 005

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas av Brf Veken 1:

Byggnad avskrivs på 80 år
Stambyte avskrivs på 100 år
Balkonger och tak avskrivs på 100 år
Ventilationsinvesteringar avskrivs på 20 år
Inventarier avskrivs på 10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Underhållsfond

Avsättning till fonden med 0,3% av taxeringsvärdet samt uttag ur fonden, görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Hyresintäkter & Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter	1 639 503	1 610 612
Hyror, bostäder	174 025	169 710
Hyror, lokaler	1 869 673	1 877 397
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 368	21 388
Övriga hyresintäkter	89 737	285 598
	3 785 306	3 964 705

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	561 138	5 621
Vidarefaktureringar	43 119	44 665
Påminnelseavgifter	1 320	1 560
Summa	605 577	51 846

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	60 516	109 318
Städning	101 865	95 012
Tillsyn, besiktning, kontroller	162 054	86 903
Snöröjning	93 717	68 702
Sotning	26 758	8 585
	444 910	368 520
Reparationer		
Bostäder	12 815	5 963
Lokaler	2 286	-
Gemensamma utrymmen	4 994	-
Tvättstuga	5 741	9 148
VA/Sanitet	22 746	18 348
Värme	-	2 262
El	60 308	33 885
Hisskötsel	12 387	20 716
Lås	12 790	11 815
Byggnad	388 926	-
	522 993	102 137
Taxebundna kostnader		
El	100 820	126 434
Uppvärmning	534 888	488 601
Vatten	105 302	84 692
Sophämtning	261 439	209 850
	1 002 449	909 577
Förvaltning		
Försäkringspremie	98 978	57 063
Fastighetsavgift bostäder	85 806	82 026
Fastighetsskatt lokaler	218 000	218 000
Trivselkonto	1 455	6 207
Övriga fastighetskostnader	20 644	-
Kabel-tv/Bredband/IT	90 095	100 433
Revisionsarvode	22 321	23 902
Förvaltningsarvode ekonomi	103 196	102 338
Panter och överlåtelser	15 094	12 984
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	32 985
Juridiska arvoden	47 466	39 183
Övriga externa tjänster	52 629	31 548
	755 684	706 669
Underhåll		
Gemensamma utrymmen		16 285
VA/Sanitet	735	
Ventilation	12 794	5 061
El	-	12 200
Byggnad	882 096	4 264 624
Fönster		6 479
Mark	71 798	
Gård		4 285
Övrigt	213 557	
	1 180 980	4 308 934
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 907 016	6 395 837

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	263 288	258 405
Övrigt arvode styrelse		1 932
Lön	5 250	
Sociala kostnader	84 127	81 798
	352 665	342 135

Föreningen har ingen anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	65 908 077	65 908 077
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 908 077	65 908 077
Ingående avskrivningar	-9 907 307	-9 272 471
Årets avskrivning	-634 837	-634 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 542 144	-9 907 308
Redovisat värde vid årets slut	55 365 933	56 000 769
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 000 000	43 000 000
Mark	86 800 000	86 800 000
	129 800 000	129 800 000
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	21 800 000	21 800 000
	129 800 000	129 800 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	289 172	289 172
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289 172	289 172
Ingående avskrivningar	-289 172	-289 172
	-289 172	-289 172
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och Bank

	2023	2022
Handkassa	2 761	2 761
Depositionskonto	169 130	169 130
Renoveringskonto	1 229 406	1 173 156
Avräkningskonto Fastighetsägarna	816 389	1 371 959
Summa	2 217 686	2 717 006

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-26	5,07%	1 950 000	-120 000	2 070 000
Stadshypotek	2024-01-30	1,00%	3 080 000	-220 000	3 300 000
Kortfristig del			-5 030 000		-2 070 000
			-	-340 000	3 300 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 600 000	22 600 000
Summa ställda säkerheter	22 600 000	22 600 000

Underskrifter

Stockholm 2024 - -

Marika Dagenbrink
Styrelseordförande

Kristian Sewén
Ledamot

Maria Kinnman
Ledamot

Fredrik Falk
Ledamot

Johan öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - -

Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor
MOORE Allegretoo AB

Philip Thunborg
Lekmannarevisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.