

Årsredovisning

Brf Veken 1



Räkenskapsår:

2024-01-01 till 2024-12-31

Organisationsnummer:

769604-9944



Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse som ska spegla styrelsens arbete under kalenderåret, ska även ge en bred bild av fastighet och förening eftersom årsboks slutet 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

Genomgång av kalkyl äkta-/oäkta förening

För att bedöma om en BRF är äkta eller inte fastställs bruksvärdet för bostadsrätter i relation till bruksvärdeshyran för hyresrätter och lokalhyror. Bruksvärdeshyran för bostadsrätter måste uppgå till minst 60 procent av det totala värdet för att det ur beskattningssynpunkt skall betraktas som en äkta förening. Skatteverket har bytt beräkningsmetod vad avser hyresvärdena. Föreningen har därför låtit utföra en analys baserad på värden i fastighetstaxeringen 2024. Denna analys visar att föreningen har fortsatt god marginal för att räknas som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i avtal med leverantörer

Styrelsen både slöt och avslutade avtal med Fastighetsägarna om skötsel av innergården. Under 2024 slöt föreningen avtal med Alova om service på värme- och ventilationsanläggning. När det gäller innergården och terrassen har ett nytt avtal slutits med Veteranpoolen för skötsel av sedumgräs och växter inklusive bevattning.



Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster

Sammanställning av kommersiella hyreskontraktens löptider

➤ 8001	IF Linnéa Boxning	30 september 2025
➤ 8002	Hey Maker AB	30 april 2026
➤ 8004	Davinci Tattoo Studio	1 oktober 2027
➤ 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 18 juni 2024. På mötet deltog 15 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 10 stycken protokollförda styrelsemöten samt ett flertal arbetsmöten.

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 2024	Från 1:a januari till och med årsmötet den 29 juni	Från och med den 29 juni till den 31 december
Styrelse		
Ledamot & Ordförande Ledamot & Sekreterare Ledamot & Kassör Ledamot Ledamot	Marika Dagenbrink Johan Öberg Kristian Sewén Fredrik Falk Maria Kinnman	Marika Dagenbrink Johan Öberg Kristian Sewén Fredrik Falk Maria Kinnman
Suppleant Suppleant	Sebastian Claw	Sebastian Claw Staffan Bagge
Valberedning		
Ledamot & Sammanställande Ledamot Ledamot	Carolina von Schantz Nora Andermatt Morgan Norman	Carolina von Schantz Nora Andermatt Morgan Norman
Revisorer		
Auktoriserad revisor Lekmannarevisor	Allegretto Revision AB Philip Thunborg	Allegretto Revision AB Philip Thunborg

Forum

Vekenaktuellt

Föreningens nyhetsblad Vekenaktuellt sammanställdes och har delgivits de boende en gång. Nyhetsbladet e-postades samt sattes upp på föreningens anslagstavlor.

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 fanns det 4 hyresrätter varav två av dem efter det 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 6 medlemskapsöverlåtelse, det vill säga lägenhetsförsäljningar, under 2024.

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
➤ 8 lokaler i källarplan upplåtna med hyresrätt	204 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 nylagd trall och sedum samt trädgårdsgrupper med parasoll
- 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
Värme- och fläktanläggning	Service och underhåll	Alova
Innergård och takterrass	Skötsel och vattning	Veteranpoolen

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 tilläggsförsäkring hos företaget Nomor.

Allframtidförsäkring

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

Besiktningar

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024, då beslut om att renovera hissar fattades. 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 brister som har varit en pågående process under 2024 för att få 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 2024.

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.

Dock varnade Hissen AB för att hissarna börjar bli daterade och det var svårt att få tag i reservdelar, styrelsen har också observerat att det blivit mycket mer underhåll och reparationer senaste åren och valde därför att byta ut och renovera båda hissarna under 2025.

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.

Resturangens ventilation renoverades i samband med vattenskadan 2023.

Besiktning är planerad under 2025.

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 entrétablor 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 hissarna, utförs under 2025
- Renovering av ytskikt i källarkorridor
- 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 7,5% 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

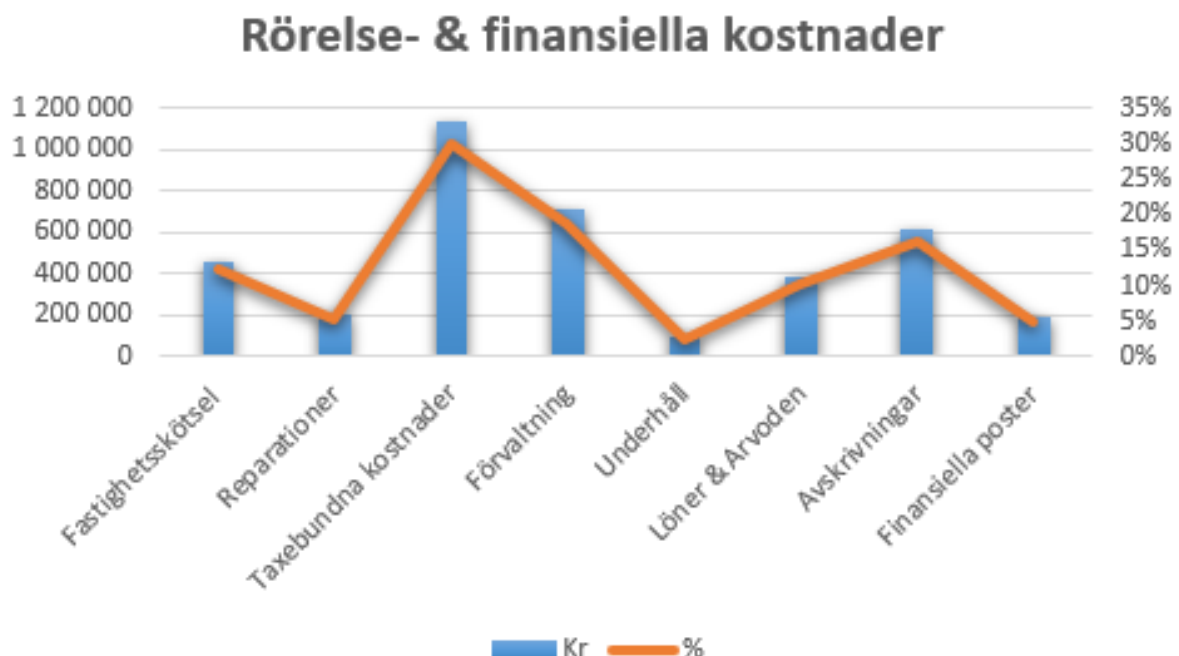
Fastighetens värdeår är fastställt till 1941, vilket är en tillskriven fastighetsålder vars parameter ligger till grund för beräkning av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet fastställs vid fastighetstaxeringen som sker vart tredje år. Nedan fastställda taxeringsvärde som ska motsvara 75 % av marknadsvärdet, gäller fram till 31 december 2026.

➤ 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 1 630 kr per lägenhet, vilket blev totalt 88 020 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

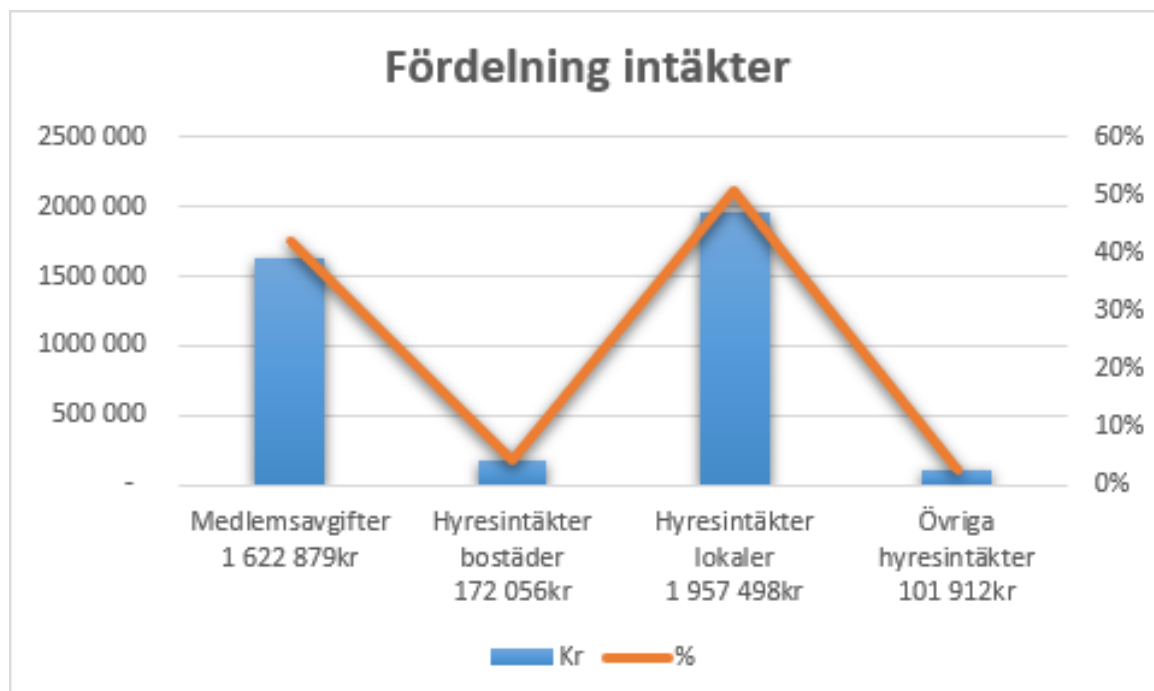
Föreningen anlidade revisionsfirma för att beräkna fördelningen mellan äkta och oäkta eftersom Skatteverkets tolkning av regelverket har ändrats under verksamhetsåret. Med tidigare beräkningar har vi haft en god marginal till att vara äkta. De kom fram till att föreningen med den nya beräkningen låg på gränsen för att klara sig som äkta förening och styrelsen har av den anledningen vidtagit åtgärder för att hålla sig på rätt sida av de 60% kommande år med en ingång på 64% äkta.

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 2024. 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

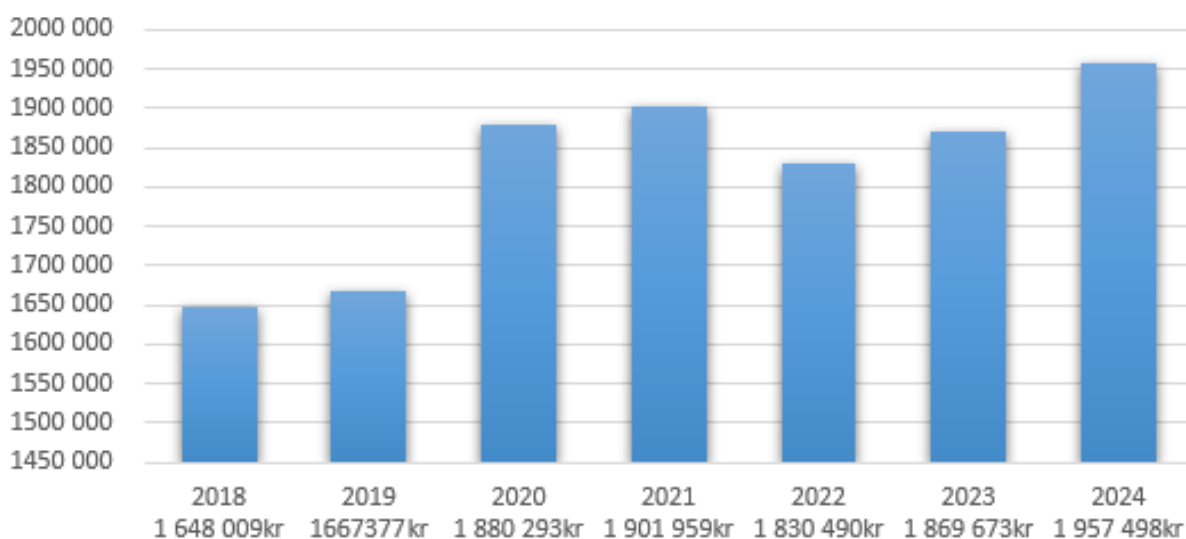
Två av de fyra hyresrätterna i fastigheten avyttrades i början av 2022. Av den anledningen kan inte längre kollektiv förhandling ske via hyresgästföreningen utan kommande förhandlingar måste ske direkt med respektive hyresgäst. Hyreshöjningen motsvarade 1,8% och den genomsnittliga hyran på de två kvarvarande hyresrätterna är 1 920kr 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

Flerårsöversikt hyresintäkter 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	1 304 922	-8 582 551	-643 710	52 444 454
Disposition enligt stämmobeslut						
Reservering till underhållsfond			333 600	-333 600		
lanspråktagande av underhållsfond			-1 304 922	1 304 922		
Balanseras i ny räkning				-643 710	643 710	
Årets resultat					14 382	14 382
Belopp vid årets utgång	40 131 593	20 234 200	333 600	-8 254 939	14 382	52 458 836

Flerårsöversikt

	2020	2021	2022	2023	2024
Nettoomsättning	4 002 049	4 198 834	3 964 705	3 785 306	3 870 940
Rörelseresultat	1 367 320	-1 481 988	-3 587 334	-543 680	200 974
Resultat efter finansiella poster	1 201 108	-1 628 912	-3 587 334	-643 712	14 381
Balansomslutning	60 938 408	59 244 674	59 284 714	58 352 768	58 119 436
Underhållsfond	304 122	637 722	971 322	1 304 922	333 600
Soliditet	76,4%	75,8%	89,5%	89,9%	90,3%
Belåningsgrad	12,2%	11,88%	4,24%	3,96%	3,70%
Fastighetslån / skuldsättning	13 570 000	13 210 000	5 370 000	5 030 000	4 662 152
per kvm bostadsrättsyta	6 118	5956	2299	2151	1991
per kvm upplåtelsebar yta	3 970	3865	1571	1471	1364
Räntekostnad	172 204	147417	87 439	120 708	199 516
per kvm bostadsrättsyta	77	66	37	52	85
per kvm upplåtelsebar yta	50	43	26	35	58



Uppvärmningskostnad	438 769	510 929	488 601	534 888	585 543
per kvm bostadsrättsyta	196	228	209	229	251
per kvm upplåtelsebar yta	128	149	143	156	171

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 infördes 2023

Årsavgifter kr/kvm	702
Räntekänslighet	3%
Energikostnad kr/kvm	236
Sparande per kvm	215
Årsavgifters andel i procent	42%

Budget för 2024

Vid upprättande av budget inför 2024 visade beräkningarna följande resultat:

➤ Rörelseintäkter	4 371 000 kr
➤ Rörelsekostnader	-3 930 000 kr
➤ Resultat	441 000 kr
➤ Amortering	360 000 kr
➤ Kassabehållning	715 000 kr

Förslag till disposition av resultat

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust (summan av förluster från tidigare år)	-8 254 939
Årets resultat	14 382
Summa	-8 240 557

Styrelsen föreslår följande disposition av resultat:

Avsättning till underhållsfond (0,3 % årligen av taxeringsvärde)	389 400
Anspråktagande av underhållsfond	-98 007
Balanserat resultat (föreslås överföras till kommande år i ny räkning)	-8 531 950
Summa	-8 240 557



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	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 870 940	3 785 306
Övriga rörelseintäkter	3	6 886	605 577
Summa rörelseintäkter		3 877 826	4 390 883
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 612 776	-3 907 015
Övriga externa kostnader		-60 635	-40 047
Personalkostnader och arvoden	5	-383 071	-352 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-620 370	-634 836
Summa rörelsekostnader		-3 676 852	-4 934 563
Rörelseresultat		200 974	-543 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 923	20 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 516	-120 708
Summa finansiella poster		-186 593	-100 032
Resultat efter finansiella poster		14 381	-643 712
Resultat före inkomstskatt		14 381	-643 712
Årets resultat		14 382	-643 710

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 745 564	55 365 934
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		54 745 564	55 365 934
Summa anläggningstillgångar		54 745 564	55 365 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		283 594	245 930
Övriga fordringar		266 960	426 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 113	96 797
Summa kortfristiga fordringar		594 667	769 148
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 779 205	2 217 686
Summa kassa och bank		2 779 205	2 217 686
Summa omsättningstillgångar		3 373 872	2 986 834
SUMMA TILLGÅNGAR		58 119 436	58 352 768

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 365 793	60 365 793
Underhållsfond		333 600	1 304 922
Summa bundet eget kapital		60 699 393	61 670 715
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 254 939	-8 582 551
Årets resultat		14 382	-643 710
Summa fritt eget kapital		-8 240 557	-9 226 261
Summa eget kapital		52 458 836	52 444 454
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 820 000	-
Summa långfristiga skulder		2 820 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 830 000	5 030 000
Leverantörsskulder		230 189	337 440
Skatteskulder		17 248	22 316
Övriga skulder		116 659	186 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		646 504	331 659
Summa kortfristiga skulder		2 840 600	5 908 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 119 436	58 352 768

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	200 975	-543 679
Avskrivningar	620 370	634 836
Erlagd ränta och ränteintäkter	-186 593	-100 031
	<u>634 752</u>	<u>-8 874</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	634 752	-8 874
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-37 664	-139 609
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	212 145	-62 601
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-107 251	145 764
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	239 538	-94 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	941 520	-159 321
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-380 000	-340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 000	-340 000
Årets kassaflöde	561 520	-499 321
Likvida medel vid årets början	2 217 685	2 717 006
Likvida medel vid årets slut	2 779 205	2 217 685

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

	2024	2023
Årsavgifter	1 622 879	1 639 503
Hyror, bostäder	172 056	174 025
Hyror, lokaler	1 957 498	1 869 673
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 595	12 368
Övriga hyresintäkter	101 912	89 737
	3 870 940	3 785 306

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	5 206	561 138
Vidarefaktureringar	-	43 119
Påminnelseavgifter	1 680	1 320
Summa	6 886	605 577

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	94 197	60 516
Städning	118 416	101 865
Tillsyn, besiktning, kontroller	31 251	162 054
Trädgårdsskötsel	153 678	-
Snöröjning	50 669	93 717
Sotning	12 795	26 758
	<u>461 006</u>	<u>444 910</u>
Reparationer		
Bostäder	28 167	12 815
Lokaler	-	22 860
Gemensamma utrymmen	53 307	4 994
Tvättstuga	17 074	5 741
VA/Sanitet	6 159	22 746
Värme	2 920	-
Ventilation	10 960	-
El	-	60 308
Hisskötsel	15 726	12 387
Lås	1 534	12 790
Byggnad	66 077	368 352
	<u>201 924</u>	<u>522 993</u>
Taxebundna kostnader		
El	87 529	100 820
Uppvärmning	585 543	534 888
Vatten	131 471	105 302
Sophämtning	336 073	261 439
	<u>1 140 616</u>	<u>1 002 449</u>
Förvaltning		
Försäkringspremie	84 099	98 978
Fastighetsavgift bostäder	88 020	85 806
Fastighetsskatt lokaler	218 000	218 000
Trivselkonto	983	1 455
Övriga fastighetskostnader	11 478	20 644
Kabel-tv/Bredband/IT	133 257	90 095
Revisionsarvode	30 462	22 321
Förvaltningsarvode ekonomi	103 237	103 196
Panter och överlåtelse	23 510	15 094
Juridiska arvoden	2 193	47 466
Övriga externa tjänster	15 984	52 629
	<u>711 223</u>	<u>755 684</u>
Underhåll		
VA/Sanitet	96 606	735
Ventilation	-	12 794
Hissar	1 401	-
Byggnad	-	882 096
Mark	-	71 798
Övrigt	-	213 557
	<u>98 007</u>	<u>1 180 980</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 612 776</u>	<u>3 907 016</u>

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	287 500	263 288
Övrigt arvode styrelse	3 438	-
Lön	-	5 250
Sociala kostnader	92 133	84 127
	383 071	352 665

Föreningen har ingen anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	65 908 077	65 908 077
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 908 077	65 908 077
Ingående avskrivningar	-10 542 143	-9 907 307
Årets avskrivning	-620 370	-634 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 162 513	-10 542 143
Redovisat värde vid årets slut	54 745 564	55 365 934
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

	2024	2023
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

	2024	2023
Handkassa	2 761	2 761
Depositionskonto	169 130	169 130
Renoveringskonto	1 829 406	1 229 406
Avräkningskonto Fastighetsägarna	777 908	816 389
Summa	2 779 205	2 217 686

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-27	4,02%	1 830 000	-120 000	1 950 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,94%	2 820 000	-260 000	3 080 000
Kortfristig del			-1 830 000		-5 030 000
			2 820 000	-380 000	-

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<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 2025- -

Marika Dagenbrink
Styrelseordförande

Kristian Sewén
Ledamot

Maria Kinnman
Ledamot

Fredrik Falk
Ledamot

Johan öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - -

Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor
MOORE Allegretoo AB

Philip Thunborg
Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 08:58

SENT BY OWNER:

Suzi Wartyo • 11.06.2025 12:35

DOCUMENT ID:

Skef2C8mll

ENVELOPE ID:

BkyzhCLXel-Skef2C8mll

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Veken.pdf

25 pages

SHA-512:

a6f59b6dd1d23b7eb0fd5033e969d19ec510799c4ec0b3
e760fe3f48793e822e97ddaabba0e06e1a3abdcc562fc3e
a6d48d9716d3761aaca9a7a71deffef826f

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