

Årsredovisning

Brf Veken 1



Räkenskapsår:

2025-01-01 till 2025-12-31

Organisationsnummer:

769604-9944

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

Förvaltningsberättelse 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

Under 2025 har hissarna i båda fastigheterna renoverats. Nya hisskorgar, motorer samt styrsystem har installerats och nya hissdörrar har installerats på alla våningsplan. Arbetena genomfördes enligt plan och utan några större avvikelser. Hela arbetet utfördes med egen finansiering, utan påverkan på lån eller avgifter.

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. Fastighetstaxeringen fastställdes sedan av Skatteverket under 2025.

Förändringar i avtal med leverantörer

Under 2025 bytte föreningen till Veteranpoolen för skötsel av innergård och terrass - bevattning och trädgårdsskötsel. Tidigare har Fastighetsägarna hanterat detta. Bytet medförde lägre kostnader för skötseln.

Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster

Sammanställning av kommersiella hyreskontraktens löptider

- 8001 IF Linnéa Boxning 30 september 2028
- 8002 Hey Maker AB 30 april 2029
- 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 25 juni 2025. På mötet deltog 16 medlemmar varav 14 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 9 stycken protokollförda styrelsemöten samt ett flertal arbetsmöten och möten med leverantörer och hantverkare..

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 2025	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 Suppleant Suppleant	Marika Dagenbrink Johan Öberg Kristian Sewén Fredrik Falk Maria Kinnman Sebastian Claw	Marika Dagenbrink - Kristian Sewén Fredrik Falk Sebastian Claw Barbro Marit Woody-Lambin Fredriksson
Valberedning		
Ledamot & Sammanställande Ledamot Ledamot	Carolina von Schantz Nora Andermatt Morgan Norman	Carolina von Schantz Jacob Nystedt Morgan Norman
Revisorer		
Auktoriserad revisor Lekmannarevisor	MOORE Allegretto AB Philip Thunborg	MOORE Allegretto AB -

Forum

Vekenaktuell

Föreningens nyhetsblad Vekenaktuellt sammanställdes och har delgivits de boende två gånger. 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.

Överlåtelser av medlemskap

Det har skett fem överlåtelser, det vill säga lägenhetsförsäljningar, under 2025.

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
	204 kvm	7 %	2013-10-18
➤ 8 lokaler i källarplan upplåtna med hyresrätt			
	3 418 kvm	100 %	
Total upplåten yta:			

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 bevattning	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.

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 2024, då beslut om att renovera hissar fattades, vilket utfördes under 2025. 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 i oktober 2023.

Besiktningen fastslog att den allmänna ventilationen har brister i form av att det skapar ett generellt undertryck i lägenheterna, som har varit en pågående process under 2024 och 2025. Ventilationskontroll av restaurang och boxningslokal ska ske vart 3:e år och skedde 2020 och 2022. Besiktningarna har fastslagit att 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 brandskydds företaget Brandsäkra.

Besiktningarna bekräftade att fastigheten har ett ypperligt väl fungerande brandskydd.

Restaurangens ventilation renoverades i samband med vattenskadan 2023.

Besiktning utfördes under 2025.

Utrymningslarm har installerats i boxningsklubben

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 frånlufts kanal 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 entrétavlor 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
 2025 - Hissarna i båda fastigheterna har bytts ut och renoverats

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
- 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 8% 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.

Kommande övergång till K3

Från och med nästa räkenskapsår kommer föreningen att övergå till regelverket K3, vilket innebär en mer detaljerad redovisning där fastigheten delas upp i komponenter med olika nyttjandeperioder som skrivs av separat. Till skillnad från K2 kan vissa större underhålls- och förnyelseåtgärder aktiveras som tillgångar och skrivas av över sin bedömda livslängd istället för att kostnadsföras direkt.

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	69 000 000 kr
➤ Tomtmark lokaler	11 800 000 kr
➤ Byggnad bostäder	38 000 000 kr
➤ Byggnad lokaler	11 000 000 kr
➤ Summa taxeringsvärde	129 800 000 kr

Fördelning av rörelsekostnader och finansiella poster



Fastighetsskatt & Fastighetsavgift

- Kommunal fastighetsavgift för bostäder var 1 724 kr per lägenhet, vilket blev totalt 93 096 kr
- Statlig fastighetsskatt för lokaler med tillhörande tomtmark är 1 % av taxeringsvärdet, vilket totalt blev 228 000 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

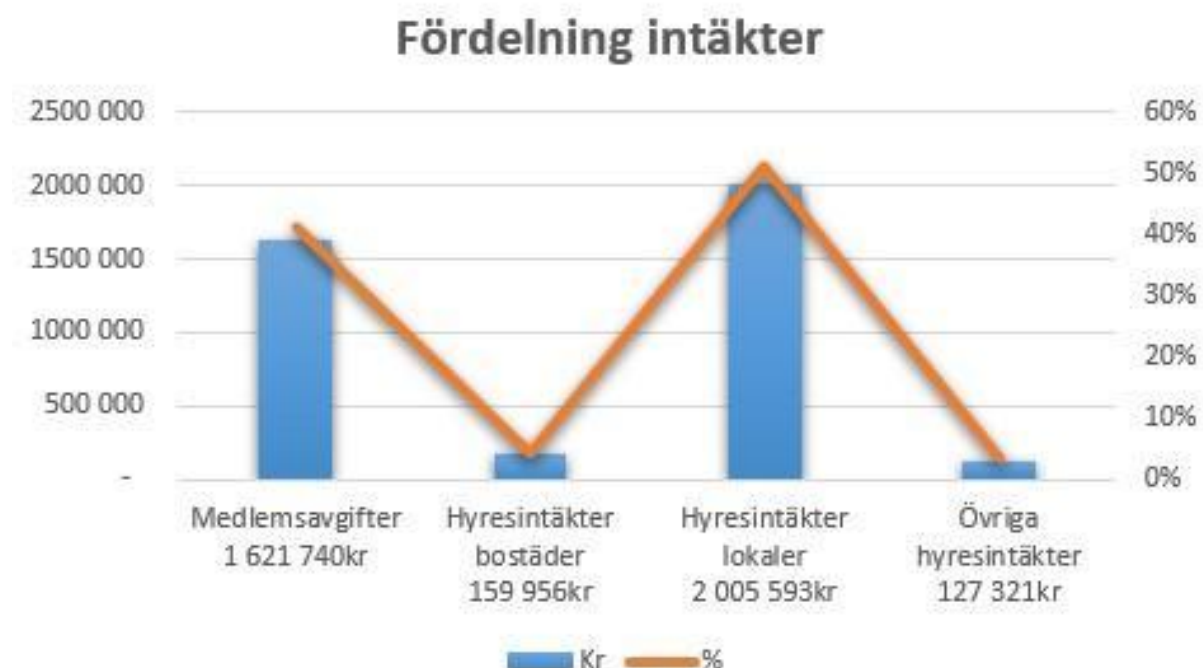
Föreningen anlidade revisionsfirma för att beräkna fördelningen mellan äkta och oäkta eftersom Skatteverkets tolkning av regelverket har ändrats under verksamhetsåret. Med tidigare beräkningar har vi haft en god marginal till att vara äkta. De kom fram till att föreningen med den nya beräkningen låg 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 2025. 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 954kr 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 en hyresgäst som styrelsen fortsatt beviljat hyreslättnader som efterföljd av svårt ekonomiskt läge kring verksamheten.

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	333 600	-8 254 939	14 382	52 458 836
Disposition enligt stämmobeslut						
Reservering till underhållsfond			389 400	-389 400		

lanspråktagande av underhållsfond			-98 007	98 007		
Balanseras i ny räkning				14 382	-14 382	
Årets resultat					-967 467	-967 467
Belopp vid årets utgång	40 131 593	20 234 200	624 993	-8 531 950	-967 467	51 491 369

Flerårsöversikt

	2021	2022	2023	2024	2025
Nettoomsättning	4 198 834	3 964 705	3 785 306	3 870 940	3 936 244
Rörelseresultat	-1 481 988	-3 587 334	-543 680	200 974	-808 812
Resultat efter finansiella poster	-1 628 912	-3 587 334	-643 712	14 381	-967 467
Balansomslutning	59 244 674	59 284 714	58 352 768	58 119 436	56 745 664
Underhållsfond	637 722	971 322	1 304 922	333 600	624 993
Soliditet	75,8%	89,5%	89,9%	90,3%	90,7%
Belåningsgrad	11,88%	4,24%	3,96%	3,70%	3,31
Fastighetslån / skuldsättning per kvm bostadsrättsyta per kvm upplåtelsebar yta	13 210 000 5956 3865	5 370 000 2299 1571	5 030 000 2151 1471	4 662 152 1991 1364	4 290 000 1836 1258
Räntekostnad per kvm bostadsrättsyta per kvm upplåtelsebar yta	147417 66 43	87 439 37 26	120 708 52 35	199 516 85 58	166 595 71 49
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrättsyta per kvm upplåtelsebar yta	510 929 228 149	488 601 209 143	534 888 229 156	585 543 251 171	552 217 236 162

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	694
Räntekänslighet	3%
Energikostnad kr/kvm	228
Sparande per kvm	176

Årsavgifters andel i procent 41%

Budget för 2025

Vid upprättande av budget inför 2025 visade beräkningarna följande resultat:

➤ Rörelseintäkter	4 131 000 kr
➤ Rörelsekostnader	-3 624 203 kr
➤ Resultat	506 797 kr
	613 183 kr
➤ Amortering	
	1 119 980 kr ➤
Kassabehållning	

Förslag till disposition av resultat

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust (summan av förluster från tidigare år)	-8 531 950
Årets resultat	-967 467
Summa	-9 499 417

Styrelsen föreslår följande disposition av resultat:

Avsättning till underhållsfond (0,3 % årligen av taxeringsvärde)	389 400
Anspråktagande av underhållsfond	-1 014 393
Balanserat resultat (föreslås överföras till kommande år i ny räkning)	-8 874 424
Summa	-9 499 417

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.

		Not	
Resultaträkning			
<i>Belopp i kr</i>		<i>2025-01-01-</i>	<i>2024-01-01-</i>
		<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	936 244	870 940
Övriga rörelseintäkter	3	040	886
Summa rörelseintäkter		956 284	877 826
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 718 748	-2 612 776
Övriga externa kostnader		-10 085	-60 635
Personalkostnader och arvoden	5	-423 080	-383 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-613 183	-620 370
Summa rörelsekostnader		-4 765 096	-3 676 852
Rörelseresultat		-808 812	974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		940	923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 595	-199 516
Summa finansiella poster		-158 655	-186 593
Resultat efter finansiella poster		-967 467	14 381
Resultat före inkomstskatt		-967 467	14 381
Årets resultat		-967 467	14 382

Not

Balansräkning

<u>Belopp i kr</u>		<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 132 381	54 745 564
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-

	Not		
Summa materiella anläggningstillgångar		1 981 359 54 132 381 1 981 359	2 779 205 54 745 564 2 779 205
Summa anläggningstillgångar		54 132 381 2 613 283	54 745 564 3 373 872
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		302 096	283 594
Övriga fordringar		252 583	266 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 245	44 113
Summa kortfristiga fordringar		631 924	594 667
Kassa och bank	8		
Kassa och bank			
Summa kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR		56 745 664	58 119 436
Balansräkning			
Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			

	Not		
Medlemsinsatser		60 365 793	60 365 793
Underhållsfond		624 993	333 600
Summa bundet eget kapital		60 990 786	60 699 393
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 531 950	-8 254 939
Årets resultat		-967 467	14 382
Summa fritt eget kapital		-9 499 417	-8 240 557
Summa eget kapital		51 491 369	52 458 836
<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	4 290 000	1 830 000
Leverantörsskulder		164 288	230 189
Skatteskulder		28 683	17 248
Övriga skulder		159 004	116 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		612 320	646 504
Summa kortfristiga skulder		5 254 295	2 840 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 745 664	58 119 436

Not

Kassaflödesanalys

<u>Belopp i kr</u>	<u>2025-01-01- 2025-12-31</u>	<u>2024-01-01- 2024-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-808 812	200 975
Avskrivningar	613 183	620 370
Erlagd ränta och ränteintäkter	-158 655	-186 593
	<u>-354 284</u>	<u>634 752</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-354 284	634 752
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-18 502	-37 664
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-18 755	212 145
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-65 901	-107 251
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	19 596	239 538
	<u>-437 846</u>	<u>941 520</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-437 846	941 520
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-360 000	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-380 000
Årets kassaflöde	-797 846	561 520
Likvida medel vid årets början	2 779 205	2 217 686
Likvida medel vid årets slut	1 981 359	2 779 206

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

	2025	2024
	1 621	1 622
Årsavgifter	740	879
Hyrer, bostäder	169	172 056
	956	
Hyrer, lokaler	2 005	1 957
	593	498
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11	16 595
	63	
	4	
Övriga hyresintäkter	127	101 912
	321	
	3 936	3 870
	244	940

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
	19	
	44	
Erhållna bidrag	0	
Försäkringsersättning	-	5
		206
Påminnelseavgifter	600	1
		680
Summa	20	6
	04	886
	0	
	2025	2024
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	26	197
	9	
Städning	261	416
Tillsyn, besiktning, kontroller	516	251
Trädgårdsskötsel	21	678
	0	
Snöröjning	00	669
	8	
Sotning	1	795
	6	
	1	

	425	006
Reparationer		
Bostäder	2	167
	2	
	2	
Gemensamma utrymmen	42	307
	3	
Tvättstuga	7	074
	9	
	3	
VA/Sanitet	-	159
Värme	-	920
Ventilation	-	960
Hisskötsel	37	726
	5	
Lås	2	534
	3	
	8	
Tak	2	-
	3	
	2	
Vattenskador	37	-
	5	
Byggnad	-	077
	658	924
Taxebundna kostnader		
El	03	529
	4	
Uppvärmning	217	543
Vatten	874	471
Sophämtning	125	073
	116	140 616
Förvaltning	250	
Försäkringspremie	69	099
	4	
Fastighetsavgift bostäder	09	020
	6	
Fastighetsskatt lokaler	000	000
Trivselkonto	3	983
	7	
	6	
Övriga fastighetskostnader	93	478
	5	
Kabel-tv/Bredband/IT	624	257
Revisionsarvode	36	462
	2	
Förvaltningsarvode ekonomi	755	237
Panter och överlåtelse	87	510
	2	
Juridiska arvoden	-	193
Övriga externa tjänster	00	984
	2	

		716	223
Underhåll			
Gemensamma utrymmen		793	-
VA/Sanitet			606
Hissar		326	401
		674	
Fasader		68	-
		8	

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

			5 544	
			1 363 699	98 007
Övrigt				-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 718 748	2 612 776	Not 5	Löner,
		2025		2024
Styrelsearvode		321 930		287 500
Övrigt arvode styrelse		-		3 438
Sociala kostnader		101 150		92 133
		423 080		383 071

arvoden och sociala kostnader

Föreningen har ingen anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingående anskaffningsvärde	65 908 077	65 908 077
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 908 077	65 908 077
Ingående avskrivningar	-11 162 513	-10 542 143
Årets avskrivning	-613 183	-620 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 775 696	-11 162 513
Redovisat värde vid årets slut	54 132 381	54 745 564
Taxeringsvärde		
Byggnader	49 000 000	43 000 000
Mark	80 800 000	86 800 000
	129 800 000	129 800 000
Bostäder	107 000 000	108 000 000
Lokaler	22 800 000	21 800 000
	129 800 000	129 800 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingående anskaffningsvärde	289 172	289 172
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289 172	289 172
	-289 172	-289 172
	-289 172	-289 172
Ingående avskrivningar		
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och Bank

		<u>2025</u>	<u>2024</u>		
Handkassa		2 761	2 761		
Depositionskonto		169 130	169 130		
Renoveringskonto		679 406	1 829 406		
Avräkningskonto Fastighetsägarna		1 130 062	777 908		
Summa		1 981 359	2 779 205		
Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-27	2,97%	710 000	-120 000	830 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,94%	580 000	-240 000	820 000
Kortfristig del			-4 290 000		-1 830 000

-

-360 000

820 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	600 000	600 000
Summa ställda säkerheter	600 000	600 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-06-15 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Marika Dagenbrink
Styrelseordförande

Kristian Sewén
Ledamot

Sebastian Claw
Ledamot

Fredrik Falk
Ledamot

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

MOORE Allegretoo AB
Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor

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 driftkostnader, 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.



 Document summary

Document history

COMPLETED BY ALL:

22.06.2026 19:42

SENT BY OWNER:

Evin Yildirim · 22.06.2026 11:05

DOCUMENT ID:

Sya1odLMMI

ENVELOPE ID:

Sy2ksdLMMg-Sya1odLMMI

DOCUMENT NAME:

Brf Veken 1 - ÅR 2025 (3).pdf

26 pages

SHA-512:

d627d26c37bc382cad99475adacb224cf03cbae6328181

1eb854a373379eb52d0fdd3ce572f400dfb7b764041ad 8

0d675983df2c752c535ab2e01915a8a9db 45

Veri ed ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Veri ed.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
fredrikfalk72@hotmail.co	Authenticated	22.06.2026 16:13	Low	IP: 90.130.50.173
1.MARIKA DAGENBRINK	 Signed	22.06.2026 14:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/10/01)
	Authenticated	22.06.2026 14:10	Low	
2.KRISTIAN SEWÉN kristian@sewen.se m	 Signed	22.06.2026 15:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/09/23) IP: 82.99.8.130
	Authenticated	22.06.2026 15:52	Low	
4.Sebastian Jonathan Claw sebbe.claw@gmail.com	Signed	22.06.2026 17:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/10/01) IP: 90.129.199.57
	Authenticated	22.06.2026 17:00	Low	
5.Jan Ingemar Gustafsson jan.gustafsson@allegrett o.se	Signed	22.06.2026 19:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/05/25) IP: 52.17.160.9
	Authenticated	22.06.2026 19:34	Low	
3. Fredrik Falk	 Signed			Swedish BankID (DOB: 1972/08/12)
22.06.2026 16:59				eID
				

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

Veri ed ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Veri ed.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document