

Årsredovisning för  
**Brf Vreta By**  
769632-8439

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vreta By, 769632-8439 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-07 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-04-21.

Föreningen har sitt säte i Östergötlands län, Linköpings kommun.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade 2018-09-20 köpekontrakt för fastigheten Norrberga 3:19 i Linköping kommun för uppförande med 44 lägenheter. Den totala boarean (BOA) uppgår till 3 240 kvm. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till och med 2024-03-01.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2023-01-01 - 2023-12-31:

Britt-Inger Andersson	Ordförande	2023-01-01-2023-05-23
Max Elofsson	Ledamot	2023-01-01-2023-05-23
Åke Dollsén	Ledamot	2023-01-01-2023-05-23
Kalle Nilsson	Ledamot	2023-01-01-2023-05-23
Johanna Nordberg	Suppleant	2023-01-01-2023-05-23
Britt-Inger Andersson	Ordförande	2023-05-23-2023-12-31
Julia Halldin	Ledamot	2023-05-23-2023-12-31
Åke Dollsén	Ledamot	2023-05-23-2023-12-31
Kalle Nilsson	Ledamot	2023-05-23-2023-12-31
Ingrid Johansson	Ledamot	2023-05-23-2023-12-31
Susanne Kullander	Suppleant	2023-05-23-2023-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter, alternativt en ledamot och en suppleant i förening.

Styrelsen har under 2023 haft 13 protokollförda styrelsemöten och en årsstämma. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2023-05-23.

Under räkenskapsåret 2023 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Under året har Korrekt BRF, org.nr 556061-1500, varit ekonomisk förvaltare.

##### Medlemsinformation

Antal lägenheter: 44

Överlåtelser under året: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft två gemensamma städdagar innefattande underhåll av trappor och pergolor samt skötsel av våra gemensamma ytor.

Föreningen har tagit hjälp av HSB för att upprätta en underhållsplan.

Föreningen har låtit 4 st laddstolpar för elbil installeras.

Föreningen beslutade att höja avgiften med 10 % från och med 2023-01-01.

Arvode enligt årsstämma 2023 röstades 76 tkr, inklusive sociala avgifter.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 054 753	2 691 423	2 537 382	1 647 265
Resultat efter finansiella poster	-332 589	-304 470	-360 410	-97 677
Soliditet, %	67	67	66	66
Lån per kvm bostadsyta	11 917	12 106	12 294	12 483
Årsavgift per kvm bostadsyta	781	710	670	670
Sparande per kvm	143	171	153	188
Räntekänslighet, %	15	17	18	28
Energikostnad per kvm	207	240	221	128
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter, %	81	85	86	88

### Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), elstöd samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

### Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är att räntekostnaderna har ökat med 57% från år till år, vilket utgör en betydande bidragande faktor, men det är viktigt att inte fokusera enbart på detta då även en till stor bidragande faktor, till det negativa resultatet, är föreningens avskrivningarna. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt minskning av pengar från kassan. Om man bortser från avskrivningarna, visar föreningen ett positivt resultat på 525 305 kr.

Sparandet för 2023 är 143 kr/kvm och i budgeten för 2024 är sparandet 223 kr/kvm efter avgiftshöjningar. Enligt underhållsplanen bör föreningen ha ett sparande på 215kr/kvm.

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	66 500 000	13 700 000	129 600	-587 687	-304 470
Omföring av fg års resultat				-304 470	304 470
Yttre underhållsfond			64 800	-64 800	
Årets resultat					-332 589
<b>Vid årets slut</b>	<b>66 500 000</b>	<b>13 700 000</b>	<b>194 400</b>	<b>-956 957</b>	<b>-332 589</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-956 958
Årets resultat	-332 589
<b>Totalt</b>	<b>-1 289 547</b>
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	695 238
Balanseras i ny räkning	-1 354 347
<b>Totalt</b>	<b>-659 109</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 054 753	2 691 423
Övriga rörelseintäkter	2	61 043	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 115 796</b>	<b>2 691 423</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 434 679	-1 415 429
Externa rörelsekostnader		-146 258	-105 668
Personalkostnader		-140 141	-65 710
Avskrivningar		-857 895	-857 028
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 578 973</b>	<b>-2 443 835</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>536 823</b>	<b>247 588</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		771	3
Räntekostnader		-870 183	-552 061
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-869 412</b>	<b>-552 058</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-332 589</b>	<b>-304 470</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-332 589</b>	<b>-304 470</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-332 589</b>	<b>-304 470</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	117 807 564	118 664 592
Inventarier, verktyg och installationer	5	51 133	-
Summa materiella anläggningstillgångar		117 858 697	118 664 592
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		117 858 697	118 664 592
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		888	1 594
Övriga fordringar	6	74 714	10 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 490	42 166
Summa kortfristiga fordringar		119 092	53 811
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		558 400	593 018
Summa kassa och bank		558 400	593 018
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		677 492	646 829
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		118 536 189	119 311 421

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 500 000	66 500 000
Upplåtelseavgifter		13 700 000	13 700 000
Yttre underhållsfond		194 400	129 600
Summa bundet eget kapital		80 394 400	80 329 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-956 958	-587 687
Årets resultat		-332 589	-304 470
Summa fritt eget kapital		-1 289 547	-892 157
<b>Summa eget kapital</b>		79 104 853	79 437 443
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	25 332 304	25 739 792
Summa långfristiga skulder		25 332 304	25 739 792
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	13 278 328	13 482 088
Leverantörsskulder		120 097	120 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	700 607	531 652
Summa kortfristiga skulder		14 099 032	14 134 186
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		118 536 189	119 311 421

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-332 589	-304 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	857 895	857 028
	<u>525 306</u>	<u>552 558</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>525 306</b>	<b>552 558</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-65 282	-13 182
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	168 606	-112 708
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>628 630</b>	<b>426 668</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av laddstolpar	-52 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-52 000</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-611 248	-611 248
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-611 248</b>	<b>-611 248</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-34 618</b>	<b>-184 580</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>593 018</b>	<b>777 598</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>558 400</b>	<b>593 018</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 531 208	2 301 143
P-platser	253 372	250 532
Debiterade elkostnader	187 084	122 414
Debiterad vattenförbrukning	64 654	-
Debiterade påminnelseavgifter	1 631	4 105
Överlåtelseavgifter	10 189	8 420
Pantsättningsavgifter	6 615	4 809
<b>Summa</b>	<b>3 054 753</b>	<b>2 691 423</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	60 859	-
Övrigt	184	-
<b>Summa</b>	<b>61 043</b>	<b>-</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	284 761	327 570
Vidarefakturerade kostnader	-	14 600
Ventilation	26 526	-
Reparation	10 121	-
Förbrukningsmaterial	6 411	1 134
Nycklar, lås, postfack m.m	1 039	446
Elkostnad	343 226	442 970
Fjärrvärme	246 810	253 857
Vatten och avlopp	80 168	80 700
Sophämtning	84 592	77 713
Fastighetsförsäkring	29 289	21 695
Hemsida	2 512	2 512
Triple Play	117 216	117 478
Vinterunderhåll	140 394	74 754
Avtal IMD	46 303	-
Övriga förvaltningskostnader	15 311	-
<b>Summa</b>	<b>1 434 679</b>	<b>1 415 429</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	120 950 000	120 950 000
<b>Summa</b>	<b>120 950 000</b>	<b>120 950 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 285 408	-1 428 380
-Årets avskrivning enligt plan	-857 028	-857 028
<b>Summa</b>	<b>-3 142 436</b>	<b>-2 285 408</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>117 807 564</b>	<b>118 664 592</b>
Varav byggnader	99 700 915	100 557 943
Varav mark	18 106 649	18 106 649
<b>Summa</b>	<b>117 807 564</b>	<b>118 664 592</b>

#### Fastighetsbeteckning Norrberga 3:19

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 67 000 000 kr.

Taxeringsvärde byggnader	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000
<b>Summa</b>	<b>67 000 000</b>	<b>67 000 000</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar (laddstolpar)	52 000	-
Vid årets slut	52 000	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-867	-
Vid årets slut	-867	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 133</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	69 628	3 094
Momsfordran	5 086	6 957
<b>Summa</b>	<b>74 714</b>	<b>10 051</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	18 965	19 536
Triple Play	19 536	18 291
Fastighetsförsäkring	4 989	4 339
<b>Summa</b>	<b>43 490</b>	<b>42 166</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Villkorsdag	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>				
Nordea Hypotek 3978 83 36355	4,64%	2024-04-22	-	-
Nordea Hypotek 3978 89 80864	1,25%	2025-04-16	12 666 152	12 869 896
Nordea Hypotek 3978 89 80872	1,40%	2028-04-19	12 666 152	12 869 896
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Nordea Hypotek 3978 83 36355	4,64%	2024-04-22	12 870 840	13 074 600
Nordea Hypotek 3978 89 80864	1,25%	2025-04-16	203 744	203 744
Nordea Hypotek 3978 89 80872	1,40%	2028-04-19	203 744	203 744
<b>Summa</b>			<b>38 610 632</b>	<b>39 221 880</b>

Under 2024 kommer amortering göras med 611 248 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån 3978 83 36355 (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från medlemmar	255 135	232 729
Revisionsarvode	19 313	19 313
Vatten	6 739	5 896
El	32 809	64 753
Värme	34 186	37 111
Ränta	192 152	133 421
Avfall	5 453	8 386
Snöröjning	78 925	30 044
Arvode och sociala avgifter	75 895	-
<b>Summa</b>	<b>700 607</b>	<b>531 653</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 750 000	40 750 000
<b>Summa</b>	<b>40 750 000</b>	<b>40 750 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser Inga Inga

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 april 2024 går den ekonomiska förvaltningen av föreningen över till Nordstaden Stockholm AB, org.nr 556646-3187.

Föreningen har ett lån som ska refinansieras under första halvåret 2024. För att agera proaktivt och hantera de ökade räntekostnaderna, har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 15 % från och med januari 2024.

## Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

\_\_\_\_\_  
Britt-Inger Andersson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Åke Dollsén  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Julia Halldin  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Ingrid Johansson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Kalle Nilsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Mikael Olsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516099015

## Dokument

Brf Vreta by 2023.  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2024-04-25 09:50:49 CEST (+0200) av Peab (P)  
Färdigställt 2024-04-29 08:14:12 CEST (+0200)

## Initierare

Peab (P)  
Peab  
esignering@peab.se

## Signerare

Ingrid Johansson (IJ)  
ingrid.k.johansson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingrid Katarina Johansson"  
Signerade 2024-04-26 09:29:23 CEST (+0200)

Kalle Nilsson (KN)  
kalle.nilsson2011@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KALLE NILSSON"  
Signerade 2024-04-25 19:27:13 CEST (+0200)

Julia Halldin (JH)  
julia.halldin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Julia  
Thilda Halldin"  
Signerade 2024-04-25 18:46:01 CEST (+0200)

Mikael Olsson (MO)  
Mikael.Olsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mikael Magnus Olsson"  
Signerade 2024-04-29 08:14:12 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516099015

**Britt-Inger Andersson (BA)**  
*brittingerandersson@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BRITT-INGER ANDERSSON"  
Signerade 2024-04-25 15:30:16 CEST (+0200)*

**Åke Dollsén (ÅD)**  
*dollsen62@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke  
Erik Dollsén"  
Signerade 2024-04-28 23:51:32 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

