

Årsredovisning för

Brf Vetekärnan 1

769636-9649

Räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vetekärnan 1, 769636-9649 får härmed avge årsredovisning för 2023-09-01 - 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Linköping.

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-11-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26. Föreningen förvärvade bolaget Vetekärnan 1 Fastighets AB 2019-02-27. Bolaget ägde då fastigheten Vetekärnan 1. I och med förvärvet beslutades om transport av fastigheten från dotterbolaget till bostadsrättsföreningen. Ingen koncernredovisning har upprättats i enlighet med ÅRL 1995:2265 7 kap 2§.

Styrelsesammansättning

Ordförande:

Royne Sigfast

Ordinarie ledamöter

Linda Hedström

Camilla Wielander

Revisor

Revis Sverige AB Christian Kromnér.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har anlitat FF-Fastighetsservice AB att sköta förvaltningen under verksamhetsåret.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vetekärnan 1

Adress: Björkliden 48-100

Byggår: 1984

Taxeringsvärde: 28 655 000 varav byggnadsvärde 20 200 000 kronor

Total boyta: 1 962 kvm

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 6 stycken

3 rum och kök: 16 stycken

4 rum och kök: 4 stycken

Dessutom tillkommer :

Garage: 26 stycken

P-platser: 4 stycken

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för att hålla fastigheterna med omnejd i gott skick. Löpande reparationer har utförts under räkenskapsåret.

Pågående ärenden som kvarstår :

Ytterdörrar

Ytterdörrarna är från byggnadsåret och av enklare kvalitet. För att minska kallraset från dörrarna samt för att förbättra ljudisolering och skalskyddet så byts dörrarna mot nya säkerhetsdörrar. Styrelsen ska under våren 2025 ta in nya offerter.

Ventilation

För att erhålla en god ventilation i alla lägenheter ska alla kanaler och filter rengöras. Underhåll har skett löpande under 2024 i dem lägenheter som haft besvär med ventilationen. Arbetet kvarstår för resterande lägenheter.

Utebelysningen

Gårdens utebelysning är av äldre modell vilken förbrukar mer energi än en modern LED belysning. Att ersätta armaturerna med ny LED belysning kommer att öka intervallen för lampbyte samt minska driftskostnaderna.
Underhåll planeras under 2024/2025

Under året 2024 har hyreshöjning skett för våra hyresgäster.
Första höjningen var den 1/7 på 5%. Höjning nummer två sker den 1/10 på 2,86%.

Överlåtelse:

Under perioden har 0 överlåtelser ägt rum.

Upplysning förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 573 743	1 573 085	1 550 910	1 577 565
Resultat efter finansiella poster	-1 053 497	-887 182	-384 175	-493 495
Soliditet, %	42	43	43	41
Balansomslutning	45 762 555	46 920 306	48 908 937	46 969 851
Årsavgift per kvm	663	509	485	475
Lån per kvm	13 100	13 175	13 903	13 979
Elkostnad per kvm	39	58	33	23
Värmekostnad per kvm	103	92	100	108
procent av totala intäkter	63			
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	17 060			
Sparande per kvm	-885			
Räntekänslighet	26			
Energikostnad per kvm	184			

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser /Upplavg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	22 363 880	302 153	-1 428 684	-887 182
Disposition enligt stämmobeslut			-887 182	887 182
Fonddispo enl årsstämmobeslut		127 530	-127 531	
Årets resultat				-1 053 497
Belopp vid årets slut	22 363 880	429 683	-2 443 397	-1 053 497

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 315 868
Årets resultat	-1 053 497
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-127 528
Totalt	-3 496 893
Styrelsen föreslår att	
Balanseras i ny räkning	-3 496 893
Summa	-3 496 893

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 573 743	1 573 085
Övriga rörelseintäkter		11 592	14 608
Summa rörelseintäkter		1 585 335	1 587 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-834 749	-775 215
Övriga externa kostnader	5	-156 401	-187 132
Avskrivningar		-682 874	-682 872
Summa rörelsekostnader		-1 674 024	-1 645 219
Personalkostnader	6	-82 908	-63 008
Rörelseresultat		-171 597	-120 534
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-894 733	-766 649
Summa finansiella poster		-894 733	-766 649
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		12 833	1
Resultat efter finansiella poster		-1 053 497	-887 182
Årets resultat		-1 053 497	-887 182

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	43 154 141	43 828 174
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	8 840	17 681
Summa materiella anläggningstillgångar		43 162 981	43 845 855
Summa anläggningstillgångar		43 162 981	43 845 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 092	12 867
Övriga fordringar		274	123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 246	143 887
		138 612	156 877
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 460 962	2 917 574
Summa kassa och bank		2 460 962	2 917 574
Summa omsättningstillgångar		2 599 574	3 074 451
SUMMA TILLGÅNGAR		45 762 555	46 920 306

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 363 880	22 363 880
Fond för yttre underhåll		429 683	302 153
Summa bundet eget kapital		22 793 563	22 666 033
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 443 397	-1 428 684
Årets resultat		-1 053 497	-887 182
Summa fritt eget kapital		-3 496 894	-2 315 866
Summa eget kapital		19 296 669	20 350 167
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10	-	6 816 250
Summa långfristiga skulder		-	6 816 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	25 701 350	19 032 700
Leverantörsskulder		229 676	262 312
Skatteskulder		96 794	93 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		438 066	364 969
Summa kortfristiga skulder		26 465 886	19 753 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 762 555	46 920 306

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 053 497	-887 182
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		682 874	682 872
		-370 623	-204 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-370 623	-204 310
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		18 265	-66 877
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		43 346	253 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-309 012	-17 536
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-147 600	-1 355 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-147 600	-1 355 100
Årets kassaflöde		-456 612	-1 372 636
Likvida medel vid årets början		2 917 574	4 290 210
Likvida medel vid årets slut		2 460 962	2 917 574

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Värme & Sanitet	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp enligt fastställd underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomsskatt om 22%.

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos SEB.

Den del av lånet som ska amorteras eller sättas om inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Årsavgift per kvm	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Lån per kvm	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Elkostnad per kvm	Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	Årsavgiften dividerat med totala intäkter
Skuldsättning per kvm total yta	Föreningens skulder dividerat med total intäktsyta
Sparande per kvm	Årets resultat + avskrivningar dividerat med total yta
Räntekänslighet	Låneskulden divideras med årsavgifterna.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Hyra bostad	572 676	567 942
Hyra p-platser & garage	11 687	7 263
Årsavgifter bostäder	998 908	998 908
Trappstädning		-1 051
Hysesrabatt	-9 550	
Öresutjämning	22	23
Summa	1 573 743	1 573 085

I årsavgiften ingår garage, värme, vatten, sophämtning, grundutbud tv samt försäkringspremie tillägg för brf.

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Fastighetsskötsel	67 611	47 686
Städning	3 522	2 571
Reparation & underhåll	168 849	148 331
El	76 952	113 877
Värme	202 815	180 788
Vatten	81 911	71 664
Renhållning	76 658	59 383
Snöröjning	31 758	27 337
Försäkringspremier	53 592	48 609
Kabel-TV	22 151	27 105
Fastighetsavgift	48 930	47 864
Summa	834 749	775 215

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
P-platser		3 532
Inkassokostnader	1 920	2 164
Data	49 443	68 221
Revisionsarvode	20 125	27 797
Förvaltningsarvode administration	62 799	51 837
Teknisk förvaltning	14 928	16 910
Övriga förvaltningskostnader	1 164	8 076
Bankkostnader	4 396	5 342
Föreningsavgifter	1 626	3 253
Summa	156 401	187 132

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelsearvoden	63 000	48 300
Sociala kostnader	19 908	14 708
Summa	82 908	63 008

Not 7 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	46 861 320	46 861 320
Vid årets slut	46 861 320	46 861 320
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 033 146	-2 359 114
-Årets avskrivning	-674 033	-674 032
Vid årets slut	-3 707 179	-3 033 146
Redovisat värde vid årets slut	43 154 141	43 828 174

Bokfört värde byggnader	26 346 355	27 020 388
Bokfört värde mark	16 807 786	16 807 786
Redovisat värde vid årets slut	43 154 141	43 828 174

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	44 201	44 201
	44 201	44 201
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-26 520	-17 680
-Årets avskrivning	-8 841	-8 840
	-35 361	-26 520
Redovisat värde vid årets slut	8 840	17 681

Not 9 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2024-08-31	2023-08-31
SEB 43039385	2025-02-25	1,16 %	6 816 250	6 851 250
SEB 43039393	2025-06-28	4,38%	6 321 250	6 353 750
SEB 43039407	2025-02-28	4,49%	6 321 250	6 353 750
SEB 43039415	2025-06-28	4,38%	6 242 600	6 290 200
			25 701 350	25 848 950

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	25 701 350	25 848 950
Avgår kortfristig del inom 1 år	-25 701 350	-19 032 700
Villkorsändring 2-5 år från balansdagen		-6 816 250
	-	-

Faktisk amortering kommande år beräknas bli 147 600 kronor
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) är 25 553 750 kronor

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	29 520 000	29 520 000
Eventualförpliktelser		Inga

Underskrifter

Ort (Datum anges per digitalunderskrift för styrelsen)

Royne Sigfast
Styrelseordförande

Linda Hedström

Camilla Wielander

Min revisionsberättelse har lämnats per digital underskrift

Revise Sverige AB Christian Kromné
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 januari 2025



ÅR.pdf

(112513 byte)

SHA-512: 88b5cbf440a4b228dbd0c87f081cf6553cac2
19604e7ff8bf1c6b4889f9c8360f32044d5501bf05ff9b
9ad89e543af9b10392112a0f9f92410e5506672e23538

Underskrifter

2025-01-27 12:02:19 (CET)



Royne Davidsson Sigfast

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-27 20:20:30 (CET)



Linda Hedström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-28 09:41:04 (CET)



Camilla Wielander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-28 09:53:46 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023/2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

31757bf288d6affb1debc443a2770e8aa7edfd711b76a3413a3a2081394dc21d9242136937032a310229b7236b00a7f512e28003b000a18505a417991163d954



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.