



Årsredovisning 2023



Brf Vetelängden 1

Org nr 769610-9466

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Vetelängden 1, med säte i Sköndal, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2017.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vetelängden 1 i Stockholms kommun. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1954.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 33 bostadslägenheter samt 2 lokaler. Den totala boytan är 1746 kvm och lokalytan är 100 kvm varav affärslokal 71 kvm samt två förråd 12 respektive 17 kvm. På fastigheten finns även 9 varmbonade garageplatser samt 15 utvändiga parkeringsplatser.

Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
3 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Servitut

Tunnel

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2023 uppgått till 1 589 kr per lägenhet vid full avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 34 546 000 kr, varav byggnadsvärdet är 19 710 000 kr och markvärde 14 836 000 kr. Värdeår är 1955.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om trappstädning med VM Städpool AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 juni 2004.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 812 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker med 44 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Birgitta Ringborg Inger Schedwin Ingela Johnsson Åsa Holmstedt Erik Bramme
Suppleant	Ellinor Isabelle Kärnestam

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anne-Marie Frid	Ordinarie
Tomas Sandberg	Revisorssuppleant

Valberedning

Magnus Pilegård Ida Bengtzon	Sammanställande
---------------------------------	-----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året höll föreningen 12 styrelsemöten för att diskutera och planera olika åtgärder och projekt. En åtgärd var kopieringen av tvättbokningsnycklar. Ett avtal förnyades med GK-Mark och träden på framsidan av huset beskurets. En arborist kallades in för att beskära eken på baksidan för att förhindra grenfall och därmed potentiell skada.

En ny spis installerades till föreningens hyresgäst. Styrelsen genomförde en genomgång av hela huset och upprättade en lista över åtgärder som behövde utföras. Golvet i källargången målades av Sofia Rör med garanti och halkremsor installerades för att minska halkrisken.

Fog och Fönster genomförde kompletteringsmålning av fönster på husets utsida för att bevara dess skick och utseende. En femårig garantibesiktning av balkonger genomfördes och eventuella fel kommer att åtgärdas under våren. Alla lägenheter genomgick en OVK-besiktning som godkändes.

Ett nytt okrossbart och insynsskyddat fönster installerades i cykelrummet på grund av en spricka i den gamla rutan. Dessutom köptes och monterades kompressor pump, verktyg och cykelupphängning i cykelrummet för att förbättra dess funktion. Två styrelsemedlemmar deltog i en fastighetsmässa.

Lakansträckare köptes och installerades i tvättstugan för att underlätta tvättprocessen. Elektroder byttes i hjärtstartaren och ett avtal förnyades med Medigo för att säkerställa dess funktionalitet. Föreningslokalen genomgick en renovering och nya möbler köptes in för att förbättra dess användbarhet.

Flera offerter togs in för att installera laddstolpar och underhållsplanen uppdaterades för att säkerställa att fastigheten fortsätter att hållas i gott skick. Avgifterna för bostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser höjdes för att möta ökade kostnader.

Julgranar köptes in och sattes upp på både bak- och framsidan av fastigheten för att sprida julstämning. Dessutom genomfördes adventsfika samt vår- och höststädning för att hålla gemensamma utrymmen i gott skick.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 42 (42) medlemmar. Under året har 3 (8) medlemmar tillträtt samt 5 (8) medlem utträtt ur föreningen vid 3 (4) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 973	1 913	1 849	1 654
Resultat efter finansiella poster	234	-1 774	-28	-1 570
Soliditet %	51	49	55	54
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	0	812	812	755
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	903	875	838	732
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 926	7 276	6 704	6 783
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 323	7 693	7 088	7 172
Sparande per kvm (kr/kvm)	252	364	313	302
Räntekänslighet (%)	8	9	8	10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	354	309	293	272
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	77	75	74

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 770 134	4 240 790	-114 787	-3 601 707	-1 773 700	13 520 730
Disposition av föregående års resultat:			43 650	-1 817 350	1 773 700	0
Årets resultat					233 711	233 711
Belopp vid årets utgång	14 770 134	4 240 790	-71 137	-5 419 057	233 711	13 754 441

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 419 057
årets vinst	233 711
	-5 185 346

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	43 650
av yttre fonden ianspråk tas	-10 875
i ny räkning överföres	-5 218 121
	-5 185 346

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 972 842	1 912 659
Övriga rörelseintäkter		141 406	82 235
Summa rörelseintäkter		2 114 248	1 994 894
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 095 201	-3 123 533
Övriga externa kostnader	3	-151 258	-141 867
Personalkostnader	4	-80 133	-73 423
Avskrivningar		-220 304	-220 303
Summa rörelsekostnader		-1 546 896	-3 559 126
Rörelseresultat		567 352	-1 564 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 650	2 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 291	-211 832
Summa finansiella poster		-333 641	-209 468
Resultat efter finansiella poster		233 711	-1 773 700
Årets resultat		233 711	-1 773 700

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	25 264 461	25 457 952
Inventarier, verktyg och installationer	6	88 900	115 713
Summa materiella anläggningstillgångar		25 353 361	25 573 665

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	11 400	11 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 400	11 400
Summa anläggningstillgångar		25 364 761	25 585 065

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 438	6 608
Övriga fordringar	8	299 297	573 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	53 274	59 940
Summa kortfristiga fordringar		358 009	640 142

Kassa och bank

Kassa och bank		1 243 455	1 089 535
Summa kassa och bank		1 243 455	1 089 535
Summa omsättningstillgångar		1 601 464	1 729 677

SUMMA TILLGÅNGAR

26 966 225 27 314 742

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 010 924

19 010 924

Fond för yttre underhåll

-71 137

-114 787

Summa bundet eget kapital

18 939 787

18 896 137

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 419 057

-3 601 707

Årets resultat

233 711

-1 773 700

Summa fritt eget kapital

-5 185 346

-5 375 407

Summa eget kapital

13 754 441

13 520 730

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

4 790 000

9 154 629

Summa långfristiga skulder

4 790 000

9 154 629

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

7 996 100

4 276 595

Leverantörsskulder

82 962

72 294

Skatteskulder

4 385

2 075

Övriga skulder

23 947

-79

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

314 390

288 498

Summa kortfristiga skulder

8 421 784

4 639 383

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 966 225

27 314 742

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		233 711	-1 773 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		220 304	220 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		454 015	-1 553 397
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 170	227
Förändring av kortfristiga fordringar		6 679	-2 194
Förändring av leverantörsskulder		10 668	-9 987
Förändring av kortfristiga skulder		-447 530	26 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 002	-1 539 111
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-145 124	-145 124
Upptagna lån		0	1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-145 124	1 054 876
Årets kassaflöde		-120 122	-484 235
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 656 053	2 140 288
Likvida medel vid årets slut		1 535 931	1 656 053

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 372 238	1 372 212
Hysesintäkter, bostäder	70 606	67 512
Hyror lokaler	79 764	73 068
P-plats och garage	115 390	114 878
Hysesintäkter övriga objekt	6 540	6 540
Kabel-TV och bredband	123 204	123 204
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-1 000
Elavgifter	205 100	156 245
	1 972 842	1 912 659

* I årsavgiften ingår vatten, värme samt avlopp.

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	42 200	11 813
Kostnader i samband med städdagar	0	109
Trivselåtgärder	345	800
Städkostnader	33 344	30 625
Snöröjning/sandning	72 105	39 065
Systematiskt brandskyddsarbete	1 054	2 673
Serviceavtal	5 348	6 363
Besiktningkostnader	21 863	0
Reparationer	38 438	46 462
Trädgård och utemiljö	0	439
Planerat underhåll	10 875	2 226 153
Fastighetsel	244 043	223 904
Uppvärmning	331 163	285 995
Vatten och avlopp	77 632	59 649
Avfallshantering	20 536	17 178
Försäkringskostnader	40 400	38 543
Kabel-TV	37 672	34 172
Bredband	89 352	89 352
Korttidshyra av inventarier/verktyg	5 324	5 274
Förbrukningsinventarier	11 700	0
Förbrukningsmaterial	11 807	4 964
	1 095 201	3 123 533

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	13 460	13 460
Fastighetsavgift	52 437	50 127
Datorkommunikation	0	749
Hemsida	2 014	1 976
Föreningsgemensamma kostnader	2 249	2 083
Revisionsarvode	2 000	3 000
Ekonomisk förvaltning	65 138	59 390
Bankkostnader	2 401	1 519
Avgifter Bolagsverket	1 000	800
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	4 829	3 601
	151 258	141 867

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	65 625	60 375
Sociala avgifter	14 508	13 048
	80 133	73 423

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	19 193 267	19 193 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	19 193 267	19 193 267
Ingående avskrivningar byggnader	-3 209 564	-3 016 073
Årets avskrivningar	-193 491	-193 491
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 403 055	-3 209 564
Utgående värde mark	9 474 249	9 474 249
Utgående värde mark	9 474 249	9 474 249
Utgående redovisat värde byggnader och mark	25 264 461	25 457 952

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	340 274	340 274
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 274	340 274
Ingående avskrivningar	-224 561	-197 749
Årets avskrivningar	-26 813	-26 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 374	-224 561
Utgående redovisat värde	88 900	115 713

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	11 400	11 400
	11 400	11 400

6 st aktier à 1 900 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 822	7 064
Andra kortfristiga fordringar	0	12
Avräkningskonto förvaltare	292 475	566 518
	299 297	573 594

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	21 067	19 334
Funktionskontroll	0	6 968
Kabel-TV	9 895	9 410
Ekonomisk förvaltning	14 866	15 453
Bredband	7 446	7 446
Hjärtstartare	0	1 329
	53 274	59 940

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	1,330	2026-12-01	1 860 000	1 880 000
Handelsbanken	4,110	2024-09-30	4 085 905	4 131 305
Handelsbanken	1,400	2024-12-30	2 065 760	2 088 448
Handelsbanken	3,695	2023-06-29	0	1 831 471
Handelsbanken	1,090	2023-12-01	0	2 300 000
Handelsbanken	1,880	2027-01-30	1 200 000	1 200 000
Handelsbanken	4,830	2024-06-28	1 799 435	0
Handelsbanken	4,400	2025-12-01	1 775 000	0
			12 786 100	13 431 224
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 996 100	-6 185 336

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommande års amortering: 45 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 951 100 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	32 812	34 777
Fastighetsel	26 566	25 309
Fjärrvärme	47 612	43 332
Avfallskostnader	5 134	4 554
Vatten- och avlopp	16 466	11 681
Snöröjning	24 406	0
Löpande reparationer	0	4 330
Förutbetalda avgifter och hyror	161 394	164 515
	314 390	288 498

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 600 000	13 600 000
	13 600 000	13 600 000

Sköndal den 4/4-24


Birgitta Ringborg


Ingela Johansson


Åsa Holmstedt


Erik Bramme


Inger Schedwin

Min revisionsberättelse har lämnats


Anne-Marie Frid
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i BRF Vetelängden org.nr 769610-9466

Vi, revisorer i Brf Vetelängden 1, har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning under år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och för förvaltningen. Vårt ansvar som revisorer är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har granskat beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Efter denna granskning tillstyrker vi att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen och disponerar resultatet enligt styrelsens förslag.

Vi tillstyrker också att stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för år 2023.

Stockholm den 4 april 2024

Anne-Marie Frid
Revisor

Tomas Sandberg
Revisor suppleant