

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Vetekringlan 1  
Org nr: 769636-9656

2021-09-01 – 2022-12-31





---

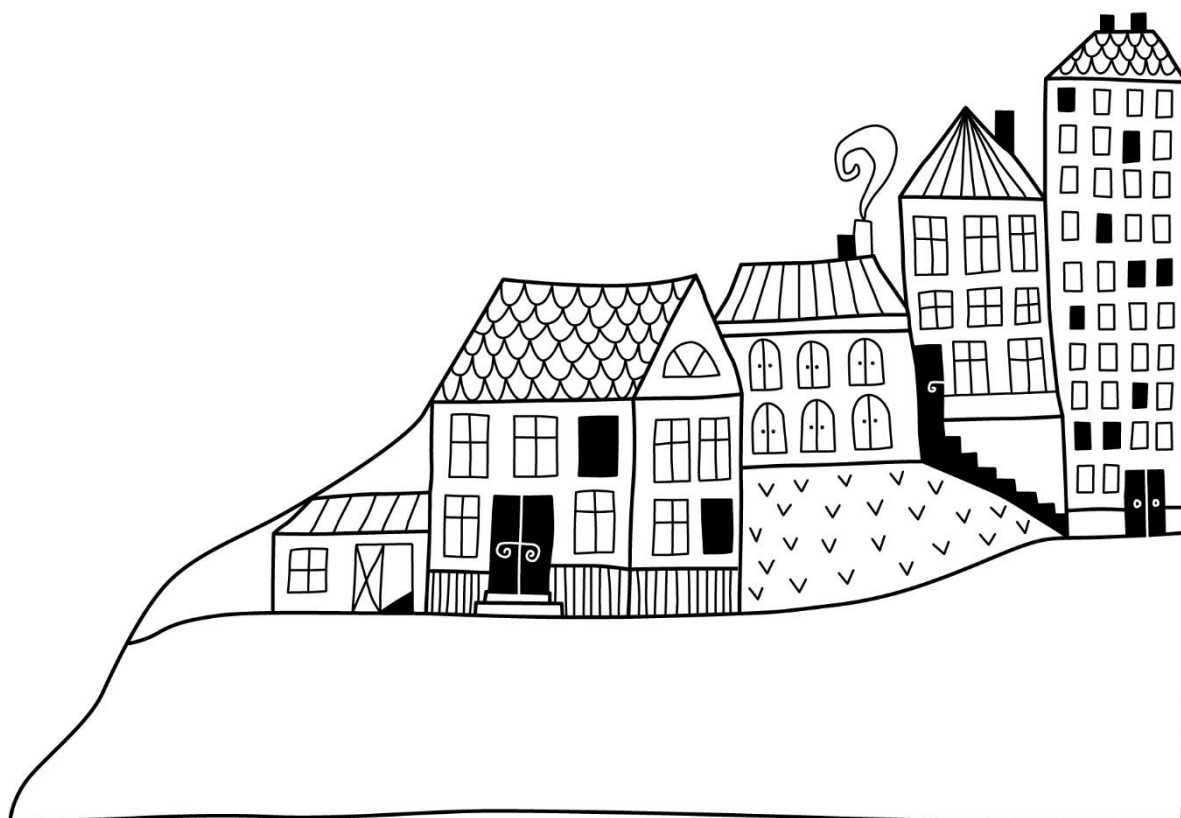
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Vetekringlan 1 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-09-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### 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 begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Linköping Kommun.

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 2022-04-24.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 204% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 180 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 32 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vetekringlan 1 i Linköpings Kommun. I fastigheten finns 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Björkliden 167-233 i Malmslätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

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

### Lägenhetsfördelning

Bostäder	Antal
2 r.o.k	8
3 r.o.k	20
4 r.o.k	4



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	32
P-platser	31 Varav 4 st avgiftsbelagda besöksplatser

Total bostadsarea 2 386 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 206 tkr och planerat underhåll för 197 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

**Underhållsplan:** Föreningen har ännu inte upprättat någon underhållsplan.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Golvbrunnar	20 000
Målningsarbeten	113 900
Ombyggnad soprum	14 525
Energideklaration	48 750



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Svensson	Ordförande	2024
Åse Mellerskog	Ledamot	2024
Lars Ljung	Ledamot	2023
Bo Eriksson	Ledamot	2023
Anna-Karin Rundqvist	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anneli Blomqvist	Suppleant	2023
Helena Lemnell	Suppleant	2023
Monika Larsson	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Caroline Pensold	2023
Annelie Höijer	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret beslutat att byta från brutet räkenskapsår till helt räkenskapsår vilket innebär att detta verksamhetsår är förlängt med 4 månader från 2021-09-01 – 2022-12-31.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

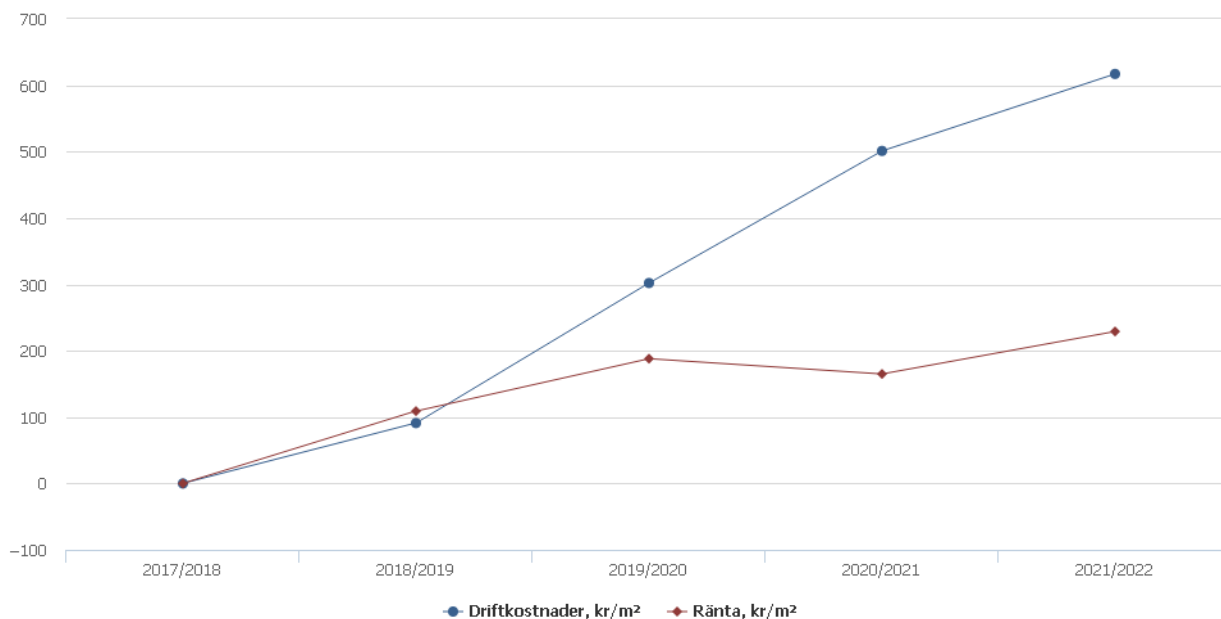
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10%.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 645 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022*	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 301	1 727	1 704	882
Resultat efter finansiella poster	-1 147	-842	-121	-75
Årets resultat	-1 147	-842	-121	-75
Avsättning till underhållsfond kr/m²	80	63	63	0
Soliditet %	51	51	52	50
Likviditet %	196	204	423	871
Likviditet % inkl låneomförhandlingar nästa år	10	14		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	645	645	615	615
Driftkostnader, kr/m²	620	501	302	91
Ränta, kr/m²	229	165	188	109
Underhållsfond, kr/m²	1	0	25	0
Lån, kr/m²	11 080	11 174	11 824	13 100

\*Förlängt verksamhetsår, nyckeltalen avser 16 månader

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 325 000	16 900	0	-195 758	-841 973
Disposition enl. årsstämmobeslut				-841 973	841 973
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-197 175	197 175	
Årets resultat					-1 147 386
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 325 000</b>	<b>16 900</b>	<b>2 825</b>	<b>-1 040 556</b>	<b>-1 147 386</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 037 731
Årets resultat	-1 147 386
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	197 175
<b>Summa</b>	<b>-2 187 942</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 2 187 942**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-12-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 301 145	1 726 837
Övriga rörelseintäkter		21 278	14 121
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 322 423</b>	<b>1 740 958</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 553 520	-1 254 115
Övriga externa kostnader	Not 4	-149 697	-57 210
Personalkostnader	Not 5	-27 746	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 179 817	-857 925
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 910 780</b>	<b>-2 169 250</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-588 357</b>	<b>-428 292</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		17 296	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 123	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 448	-413 681
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-559 029</b>	<b>-413 681</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 147 386</b>	<b>-841 973</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 147 386</b>	<b>-841 973</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	56 164 610	57 344 426
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 164 610</b>	<b>57 344 426</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 164 610</b>	<b>57 344 426</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		20 875	64 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	102 360	83 121
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>123 235</b>	<b>147 516</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 8	1 006 187	1 543 926
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 006 187</b>	<b>1 543 926</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 129 422</b>	<b>1 691 442</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>57 294 032</b>	<b>59 035 869</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	31 341 900	31 341 900	
Fond för yttre underhåll	2 825	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 344 725</b>	<b>31 341 900</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 040 556	-195 758	
Årets resultat	-1 147 386	-841 973	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 187 942</b>	<b>-1 037 731</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 156 783</b>	<b>30 304 169</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	16 575 000	16 755 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 575 000</b>	<b>16 755 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	11 170 170	11 223 977
Leverantörsskulder		124 411	145 818
Skatteskulder		20 848	75 586
Övriga skulder		6 518	29 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	240 302	501 452
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 562 248</b>	<b>11 976 075</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>57 294 032</b>	<b>59 035 869</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Värme & sanitet	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Balkonger	Linjär	25
Markinventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-12-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 876 688	1 407 516
Hyror, bostäder	337 862	248 496
Hyror, lokaler	19 320	18 625
Hyror, garage	4 800	3 600
Hyror, p-platser	76 950	48 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 275	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-800	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 301 145</b>	<b>1 726 837</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-12-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-197 175	-320 590
Reparationer	-205 859	-100 085
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 768	-130 256
Försäkringspremier	-79 519	-52 725
Kabel- och digital-TV	-132 538	-90 512
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 625	-3 699
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-8 064
Snö- och halkbekämpning	-106 178	-37 120
Statuskontroll	-9 000	0
Förbrukningsinventarier	-3 887	0
Vatten	-109 212	-75 692
Fastighetsel	-117 412	-61 950
Uppvärmning	-329 327	-229 402
Sophantering och återvinning	-100 858	-69 562
Förvaltningsarvode drift	-94 163	-74 458
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 553 520</b>	<b>-1 254 115</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-12-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-111 345	-40 590
Arvode, yrkesrevisorer	-13 938	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-6 550	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 248	-1 663
Medlems- och föreningsavgifter	-432	0
Bankkostnader	-3 560	-2 350
Övriga externa kostnader	-7 624	-1 232
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-149 697</b>	<b>-57 210</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-12-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-22 000	0
Sociala kostnader	-5 746	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-27 746</b>	<b>0</b>

Föreningen har inte haft några anställda under året



**Not 6 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	37 865 097	37 865 097
Mark	21 308 540	21 308 540
Markinventarier	303 644	
	<b>59 477 281</b>	<b>59 173 637</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markinventarier	0	303 644
	<b>0</b>	<b>303 644</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>59 477 281</b>	<b>59 477 281</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Byggnader	-2 129 428	-1 274 929
Markinventarier	-3 427	0
	<b>-2 132 855</b>	<b>-1 274 929</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 139 331	-854 499
Årets avskrivning markinventarier	-40 486	-3 427
	<b>-1 179 817</b>	<b>-857 926</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 312 672</b>	<b>-2 132 855</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>56 164 609</b>	<b>57 344 426</b>

**Varav**

Byggnader	34 596 338	35 735 669
Mark	21 308 540	21 308 540
Markinventarier	259 731	300 217

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 735	22 668
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 625	38 420
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	22 033
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>102 360</b>	<b>83 121</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-08-31
Bankmedel	250 071	249 758
Transaktionskonto	756 116	1 294 168
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 006 187</b>	<b>1 543 926</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-08-31
Inteckningslån	27 745 170	27 979 602
Nästa års låneomsättningar	-11 085 170	-11 181 477
Nästa års amortering	-85 000	-42 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 575 000</b>	<b>16 755 625</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,02%	2023-02-28	8 404 375,00	0,00	63 750,00	8 340 625,00
SEB	3,26%	2023-04-28	2 787 727,00	0,00	43 182,00	2 744 545,00
SEB	1,98%	2024-02-28	8 393 750,00	0,00	63 750,00	8 330 000,00
SEB	2,10%	2024-04-28	8 393 750,00	0,00	63 750,00	8 330 000,00
<b>Summa</b>			<b>27 979 602,00</b>	<b>0,00</b>	<b>234 432,00</b>	<b>27 745 170,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 156 288 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 156 288 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 8 340 625 kr och 2 744 545 kr som kortfristiga skulder. 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 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	7 694	74 167
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 744	249 872
Upplupna elkostnader	15 147	4 495
Upplupna vattenavgifter	6 458	6 172
Upplupna värmekostnader	35 079	10 243
Upplupna kostnader för renhållning	10 687	11 322
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	156 493	145 181
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>240 302</b>	<b>501 452</b>

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	31 197 178	31 197 178

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.





## Styrelsens underskrifter

Linköping datum enligt digital signering

Per Svensson

Lars Ljung

Åse Mellerskog

Anna-Karin Rundqvist

Bo Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557492411058

## Dokument

**Vetekringland 1 Årsredovisning 2022-12-31**  
Huvuddokument  
18 sidor  
*Startades 2023-05-09 13:40:22 CEST (+0200) av Kristina Bajoriuniene (KB)*  
*Färdigställt 2023-05-16 07:36:38 CEST (+0200)*

## Initierare

**Kristina Bajoriuniene (KB)**  
Riksbyggen  
*kristina.bajoriuniene@riksbyggen.se*

## Signerande parter

<b>Per Svensson (PS)</b> <i>penton59@gmail.com</i> <i>Signerade 2023-05-11 16:27:43 CEST (+0200)</i>	<b>Åse Mellerskog (ÅM)</b> <i>ase.mellerskog@gmail.com</i> <i>Signerade 2023-05-09 19:43:08 CEST (+0200)</i>
<b>Lars Ljung (LL)</b> <i>larsljung@yahoo.se</i> <i>Signerade 2023-05-10 20:29:33 CEST (+0200)</i>	<b>Bo Eriksson (BE)</b> <i>bosseeriksson1@hotmail.com</i> <i>Signerade 2023-05-09 13:58:47 CEST (+0200)</i>
<b>Anna-Karin Rundqvist (AR)</b> <i>quendi95@gmail.com</i> <i>Signerade 2023-05-14 21:51:16 CEST (+0200)</i>	<b>Maria Johansson (MJ)</b> <i>maria.johanson@se.gt.com</i> <i>Signerade 2023-05-16 07:36:38 CEST (+0200)</i>

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>

