

# Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Vegaettan

769632-7324



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vegaettan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 3
Förändringar i eget kapital .....	s. 3
Resultatdisposition .....	s. 4
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 5</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 13</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-08-16

### Säte

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Haninge Täckeråker 1:210 på adressen Timvinkelvägen 34-36 i Haninge. Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 609 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Styrelsens sammansättning

Simson Ferizaj	Ordförande
Joakim Demner	Styrelseledamot
Malin Cecilia Berglund	Styrelseledamot
Stefan Olsson	Suppleant

### Firmateckning

Föreningen tecknas två ledamöter i förening.

### Revisorer

Rävisor AB    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Trusté

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har haft 5 årsbesiktningen, där inga större avvikelser eller skador rapporterats.

## Ekonomi

Pga tidigare felaktiga avläsningar av vattenmätare har vi fått en tilläggsfaktura från Haninge Kommun på 347 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 30,00%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2022 - 2023</b>	<b>2021 - 2022</b>	<b>2020 - 2021</b>	<b>2019 - 2020</b>	<b>2018 - 2019</b>
Nettoomsättning	2 067 132	1 843 302	1 867	1 964	1 847
Resultat efter fin. poster	-432 334	-383 492	-379	-237	-380
Soliditet, %	75	75	74	74	74
Yttre fond	132 366	69 966	70	70	23
Taxeringsvärde	62 400 000	62 400 000	46 574 000	46 574 000	46 574 000
Bostadsyta, kvm	2 609	2 609	2 609	2 609	2 609
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	758	673	674	674	674
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 856	13 040	13 311	13 552	13 737
Genomsnittlig skuldränta, %	1,34	1,03	1,20	1,34	1,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

	<b>2022-06-30</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS</b>		<b>2023-06-30</b>
		<b>RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	
Insatser	102 240 000	-	-	102 240 000
Fond, yttre underhåll	69 966	-	62 400	132 366
Balanserat resultat	-738 108	-383 492	-62 400	-1 184 000
Årets resultat	-383 492	383 492	-432 334	-432 334
<b>Eget kapital</b>	<b>101 188 366</b>	<b>0</b>	<b>-432 334</b>	<b>100 756 032</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 184 000
Årets resultat	-432 334
<b>Totalt</b>	<b>-1 616 334</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 616 334
	<b>-1 616 334</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 067 131	1 843 302
Rörelseintäkter		0	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 067 131</b>	<b>1 843 301</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-979 538	-804 445
Övriga externa kostnader	7	-174 224	-168 533
Personalkostnader	8	-52 479	-57 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-841 848	-841 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 048 089</b>	<b>-1 871 921</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>19 042</b>	<b>-28 620</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		156	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-451 532	-354 872
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-451 376</b>	<b>-354 872</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-432 334</b>	<b>-383 492</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-432 334</b>	<b>-383 492</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	134 130 626	134 972 474
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 130 626</b>	<b>134 972 474</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>134 130 626</b>	<b>134 972 474</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 995	15 120
Övriga fordringar	11	308	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	94 828	86 693
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 131</b>	<b>102 119</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		527 603	483 996
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>527 603</b>	<b>483 996</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>631 734</b>	<b>586 115</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>134 762 360</b>	<b>135 558 589</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		102 240 000	102 240 000
Fond för yttre underhåll		132 366	69 966
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 372 366</b>	<b>102 309 966</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 184 000	-738 108
Årets resultat		-432 334	-383 492
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 616 334</b>	<b>-1 121 600</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>100 756 032</b>	<b>101 188 366</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	33 060 493	22 350 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 060 493</b>	<b>22 350 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		480 700	11 671 893
Leverantörsskulder		84 916	56 642
Övriga kortfristiga skulder		-1 641	-2 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	381 860	294 537
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>945 835</b>	<b>12 020 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 762 360</b>	<b>135 558 589</b>

## Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	483 996	750 204
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-432 334</b>	<b>-383 492</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	841 848	841 848
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>409 514</b>	<b>458 356</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 012	1 304
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 074 388	-11 523 275
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-10 666 885</b>	<b>-11 063 615</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	10 710 493	10 797 407
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>10 710 493</b>	<b>10 797 407</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>43 608</b>	<b>-266 208</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>527 603</b>	<b>483 996</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vegaettan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,4 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	1 977 347	1 755 102
Hysesintäkter, p-platser	85 800	86 400
Övriga intäkter	3 984	1 799
<b>Summa</b>	<b>2 067 131</b>	<b>1 843 301</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	178 669	195 746
Besiktning och service	87 292	17 154
Städning	121 898	67 932
<b>Summa</b>	<b>387 859</b>	<b>280 832</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	0	52 538
Hissar	15 054	6 192
<b>Summa</b>	<b>15 054</b>	<b>58 730</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	146 411	79 044
Uppvärmning	159 785	175 969
Vatten	145 658	119 521
Sophämtning	63 302	62 800
<b>Summa</b>	<b>515 157</b>	<b>437 334</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Ventilation	31 518	0
Fastighetsförsäkringar	29 951	27 549
<b>Summa</b>	<b>61 469</b>	<b>27 549</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Övriga förvaltningskostnader	95 799	110 138
Förbrukningsmaterial	0	278
Juridiska kostnader	22 510	3 161
Revisionsarvoden	12 363	12 363
Ekonomisk förvaltning	43 552	42 592
<b>Summa</b>	<b>174 224</b>	<b>168 533</b>

**NOT 8, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2022 - 2023</b>	<b>2021 - 2022</b>
Styrelsearvoden	38 000	42 000
Sociala avgifter	12 525	13 196
Övriga personalkostnader	1 954	1 899
<b>Summa</b>	<b>52 479</b>	<b>57 095</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2022 - 2023</b>	<b>2021 - 2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	451 532	354 872
<b>Summa</b>	<b>451 532</b>	<b>354 872</b>

**NOT 10, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	138 339 918	138 339 918
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>138 339 918</b>	<b>138 339 918</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 367 444	-2 525 596
Årets avskrivning	-841 848	-841 848
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 209 292</b>	<b>-3 367 444</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>134 130 626</b>	<b>134 972 474</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 348 047</i>	<i>55 348 047</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
<b>Summa</b>	<b>62 400 000</b>	<b>62 400 000</b>

**NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skattekonto	308	306
<b>Summa</b>	<b>308</b>	<b>306</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 168	41 713
Fastighetsskötsel	27 500	14 695
El	0	0
Försäkringspremier	16 449	15 129
Förvaltning	15 711	15 156
<b>Summa</b>	<b>94 828</b>	<b>86 693</b>

NOT 13, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
SBAB	2025-11-12	3,54 %	11 191 193	11 371 893
SBAB	2024-10-15	0,63 %	11 625 000	11 625 000
SBAB	2024-10-16	0,63 %	10 725 000	11 025 000
<b>Summa</b>			<b>33 541 193</b>	<b>34 021 893</b>
Varav kortfristig del			480 700	11 671 893

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 363	27 200
Städning	9 526	2
El	7 416	5 751
Uppvärmning	8 619	8 449
Utgiftsräntor	89 987	57 262
Löner	42 000	32 000
Sociala avgifter	13 783	10 055
Förutbetalda avgifter/hyror	198 166	153 819
<b>Summa</b>	<b>381 860</b>	<b>294 537</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	36 139 868	36 139 868

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Simson Ferizaj  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Joakim Demner  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Malin Cecilia Berglund  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rävisor AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.11.2023 13:45

SENT BY OWNER:

Sana Zindrou · 24.11.2023 12:13

DOCUMENT ID:

BkerDrWAEp

ENVELOPE ID:

BySvB-AV6-BkerDrWAEp

DOCUMENT NAME:

Brf Vegaettan, 769632-7324 - Årsredovisning 2023.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Malin Cecilia Berglund femman.mb@gmail.com	Signed Authenticated	24.11.2023 12:14 24.11.2023 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/11) IP: 94.234.99.68
2. JOAKIM DEMNER joakim.demner@gmail.com	Signed Authenticated	24.11.2023 14:41 24.11.2023 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/05) IP: 83.185.36.162
3. SIMSON FERIZAJ simson@srvb.se	Signed Authenticated	28.11.2023 13:14 28.11.2023 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 87.96.246.125
4. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	28.11.2023 13:45 28.11.2023 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.250.237.195

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed