

Brf Skogstjärnan i Vega

Org.nr: 769636-1679

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skogsstjärnan i Vega, organisationsnummer 769636-1679, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens säte är i Stockholm, Haninge kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2018-04-09

Ekonomisk plan registrerades år 2020-02-28

Föreningens stadgar registrerades år 2018-04-09

Föreningen förvärvade fastigheten år 2020

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16

På stämman deltog 21 medlemmar.

Extra stämma hölls 2022-10-04

På stämman deltog 12 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om nya stadgar samt den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet. De nya stadgarna kommer att registreras hos Bolagsverket när stadgarna är slutligt beslutade enligt 9 kap 23§ bostadsrättslagen.

Styrelse

Ordförande	Nicklas Olsson
Ledamot	Zuraiya Boulabah
Ledamot	Berit von Bell
Ledamot	Kwaku Gavor
Ledamot	Ylva Lindh

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Revisor

Extern	Yvonne Hendler
	Money Sverige AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingela Persson sammankallande, och Eva Broo

Information om fastigheten

Fastigheten består av tre huskroppar, med två trapphus i varje hus. Solceller på tak, bilpool och hus byggda med stomme i trä för ett hållbart boende.

Fastighetsbeteckning: Haninge Kolartorp 1:386

Föreningens adresser:

Vega Allé 69-71, 75-77

Polcirkelvägen 9-11

Nybyggnadsår: 2020

Värdeår: 2020

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
Summa	117	6 739

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två-års garantibesiktning utförd

Medlemsinformation

168 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 17 bostadsrätter har överlåtits.

20 medlemmar har utträtt ur föreningen.

23 medlemmar har upptagits.

117 bostadsrätter

171 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 922	4 918	782
Årsavgifter, tkr	4 918	4 901	782
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 130	-1 569	4
Soliditet ¹ , %	78	78	74
Föreningen, kr			
Taxeringsvärde/kvm	24 930	18 104	
Snittränta, %	2.52	1.15	
Bostadsrätten, kr			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	730	727	116
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-316	-233	1
Skuld/kvm bostadsrättsyta	10 785	10 872	10 859
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	167	126	45

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 589 688 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Under våren planerar vi att revidera vår fina innergård och se till att den blir en mötesplats för oss. Erbjudandet om bredband och tv till alla kommer att införlivas till hösten.

Inga avgiftshöjningar är planerade.

Samtliga avtal har gått igenom och nya avtal är tecknade gällande förvaltning och städ. Ingen avsättning till fond för yttre underhåll är föreslagen då föreningen redovisar enligt regelverket K3 och större underhållskostnader aktiveras för avskrivning. Mindre underhållskostnader budgeteras årligen och kostnadsförs löpande.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	267 640 000	4 075	-1 569 468	266 074 607
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-1 569 468	1 569 468	0
Årets resultat			-2 130 101	-2 130 101
Belopp vid årets utgång	267 640 000	-1 565 393	-2 130 101	263 944 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 565 393
Årets resultat	-2 130 101
Totalt	-3 695 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 695 494
Totalt	-3 695 494

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 922 389	4 918 441
Övriga rörelseintäkter		3	1 266
Summa Rörelseintäkter		4 922 392	4 919 707
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 352 913	-2 124 953
Administration och förvaltning	4	-518 626	-488 098
Personalkostnader	5	-183 118	-153 761
Avskrivningar		-2 870 000	-2 870 000
Summa Rörelsekostnader		-5 924 657	-5 636 812
RÖRELSERESULTAT		-1 002 265	-717 105
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 127 836	-852 363
Summa Finansiella poster		-1 127 836	-852 363
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 130 101	-1 569 468
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 130 101	-1 569 468
ÅRETS RESULTAT		-2 130 101	-1 569 468

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	335 311 000	338 181 000
Summa materiella anläggningstillgångar		335 311 000	338 181 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		335 311 000	338 181 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 645	8 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 613	146 026
Summa kortfristiga fordringar		149 258	154 312
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 324 530	2 027 526
Summa kassa och bank		2 324 530	2 027 526
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 473 788	2 181 838
SUMMA TILLGÅNGAR		337 784 789	340 362 838

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		267 640 000	267 640 000
Summa bundet eget kapital		267 640 000	267 640 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 565 393	4 075
Årets resultat		-2 130 101	-1 569 468
Summa fritt eget kapital		-3 695 494	-1 565 393
SUMMA EGET KAPITAL		263 944 506	266 074 607
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	36 044 679	36 339 523
Summa långfristiga skulder		36 044 679	36 339 523
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	36 634 367	36 929 211
Leverantörsskulder		321 202	181 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		840 035	838 355
Summa kortfristiga skulder		37 795 604	37 948 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 784 789	340 362 838

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 002 265	-717 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 870 000	2 870 000
Summa	1 867 735	2 152 895
Erlagd ränta	-1 127 836	-852 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	739 899	1 300 532
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	5 053	10 927 491
Minskning av rörelseskulder	141 740	-21 183 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	886 692	-8 955 077
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-589 688	-442 266
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-589 688	-442 266
Årets kassaflöde	297 004	-9 397 343
Likvida medel vid årets början	2 027 526	11 424 868
Likvida medel vid årets slut	2 324 530	2 027 526

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2021 och tidigare jämförelsetal har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas infalla.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader och redovisas i den period den hänför sig till. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för ny-, till- eller ombyggnad aktiveras. Kostnad för uttag av pantbrev beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras fördelat på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under materiella anläggningstillgångar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnader, enligt komponentfördelning, genomsnitt	91 år

Aktivering av låneutgifter

Låneutgifter på lånat kapital som kan hänföras till finansiering av tillverkning av tillgångar har räknats in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall, inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	4 917 515	4 901 270
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	4 874	17 172
Totalt nettoomsättning	4 922 389	4 918 442

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	547 636	453 010
Uppvärmning	474 342	579 785
Vatten och avlopp	212 336	185 890
Sophämtning	272 715	282 600
	1 507 029	1 501 285
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	12 185	11 713
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	104 096	101 250
Trädgårdsskötsel	62 501	62 501
Snöröjning/sandning	125 425	135 271
	292 022	299 022
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	128 677	142 153
Gemensamhetsanläggningar	53 718	61 029
	182 395	203 182
Reparationer		
Reparationer	82 861	27 707
Hiss	93 469	80 486
	176 330	108 192
Underhåll		
Underhåll	182 952	1 559
Totalt operativ drift och underhåll	2 352 913	2 124 953

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsemöten	9 030	0
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	8 300	8 180
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	124 655	124 054
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	221 040	215 001
Revision		
Revisionsarvode	45 369	29 350
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 825	29 714
Konsultarvode	47 467	52 302
Bankkostnader	3 988	4 502
Övriga administrativa kostnader	144	120
Övriga kostnader	56 808	24 875
	110 232	111 513
Totalt administration och förvaltning	518 626	488 098

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	117 000	117 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	24 300	0
Sociala kostnader	41 818	36 761
	66 118	36 761
Totalt personalkostnader	183 118	153 761

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	260 635 517	260 635 517
Anskaffningsvärde mark	80 415 483	80 415 483
Utgående anskaffningsvärden	341 051 000	341 051 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 870 000	- 0
Årets avskrivningar	- 2 870 000	- 2 870 000
Utgående avskrivningar	-5 740 000	-2 870 000
Utgående redovisat värde	335 311 000	338 181 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	139 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	20 000 000
	168 000 000	122 000 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Swedbank 8803-9 295 324 615-0	2023-03-28	3,845 %	36 339 523	36 634 367
Swedbank 8803-9 295 324 620-0	2025-12-22	1,200 %	36 339 523	36 634 367
Summa skulder till kreditinstitut			72 679 046	73 268 734
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-36 634 367	-36 929 211
			36 044 679	36 339 523

Skulder till kreditinstitut där föreningen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagen redovisas som kortfristiga.

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut består av nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar 294 844 kr samt lån att omförhandla nästa räkenskapsår 36 339 523 kr

Not 8. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	73 711 000	73 711 000
Summa:	73 711 000	73 711 000

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Nicklas Olsson
Ordförande

Zuraiya Boulabah
Ledamot

Berit von Bell
Ledamot

Kwaku Gavor
Ledamot

Ylva Lindh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Yvonne Hendler
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NICKLAS OLSSON

Ordförande

Serienummer: 19650215xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-03-15 13:35:17 UTC



Berit Kristina von Bell

Styrelseledamot

Serienummer: 19601122xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2023-03-15 20:47:02 UTC



ZURAIYA LONGDEWA BOULARBAH

Styrelseledamot

Serienummer: 19861201xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-03-16 13:39:54 UTC



YLVA LINDH

Styrelseledamot

Serienummer: 19601102xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2023-03-17 14:37:06 UTC



Kwaku Mensah Gavor

Styrelseledamot

Serienummer: 19770504xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-03-17 14:56:49 UTC



Yvonne Elisabet Hendler

Revisor

Serienummer: 19670518xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2023-03-17 15:00:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>