

# ÅRSREDOVISNING 2023

för

## Brf Skogsstjärnan i Vega

Org.nr. 769636-1679

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231

| Innehåll                        | Sida |
|---------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse          | 2    |
| Resultaträkning                 | 7    |
| Balansräkning                   | 8    |
| Kassaflödesanalys               | 10   |
| Noter                           | 11   |
| Underskrifter av årsredovisning | 15   |





## BRF SKOGSSTJÄRNAN I VEGA

# Förvaltningsberättelse 2023 – BRF Skogsstjärnan i Vega

### 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

Föreningens organisationsnummer 769636-1679

### Föreningen disponerar tomten genom

Äganderätt

### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, ett viktigt underlag för föreningen gällande planering av underhållsarbeten och ekonomin.

### 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 2023-03-29.

På stämman deltog 19 medlemmar som tillsammans hade 17 röster.

En extrastämma utlystes till 16.e maj 2023 för att uppdatera stadgarna för föreningen. På denna extrastämma deltog 10 medlemmar som tillsammans hade 10 röster. För att beslutet på extrastämman den 16.e maj 2023 skulle bli godkänt krävdes ytterligare en extrastämma som utlystes till 31a maj 2023. På denna extrastämma deltog 9 medlemmar som tillsammans hade 9 röster.

Stadgeändringar registrerades därefter hos Bolagsverket.

### Styrelse

Ordförande Nicklas Olsson

Ledamot Carina Svensk

Ledamot Nina Aronsson

Ledamot Ingrid Hammarberg Villanueva

Ledamot Berit von Bell

Suppleant Sven-Erik Pääjärvi

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.



## BRF SKOGSSTJÄRNAN I VEGA

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Maria Åkesson och Jennie Thunvik

### Revisor

Yvonne Hendler  
Money Sverige AB

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöter två i förening.

### Information om fastigheten

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

Cykelrum finns beläget på innergården.

Bostäderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärmeverk.

Sopkärl för restavfall och matavfall finns beläget mellan fastigheterna och därtill finns även ett miljörum där avfall för metall, plast, kartong, tidningar, glas och mindre el avfall sorteras och hämtas av SRV Återvinning.

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 117, Total yta m<sup>2</sup> 6 739

### Övrig verksamhetsinformation:

#### Utförda historiska underhåll:

|             |  |
|-------------|--|
| <b>2021</b> | Radonmätning, Skyltar "rastning ej tillåten" uppsatt på innergården, sittgrupper och grillar inhandlade till innergården,  |
| <b>2022</b> | Åtgärdat skada på fasad, Cykelställ vid Vega allé 77 borttaget, Lås/Taggar till miljörum, Bygglov till balkonginglasning, nytt vattenutkast installerat Polcirkelv 9. Garantibesiktning gällande 2-års garantier, anslagstavlor uppsatta i respektive trapphus, nytt avtal för ekonomi och fastighetsförvaltning |
| <b>2023</b> | OVK besiktning genomförd, Energideklaration upprättad med energiklass D, Upprättande av underhållsplan, Uppsägning av avtal för Elbilio, ny leverantör för TV och bredband, nytt städavtal, nytt försäkringsavtal, ny hemsida, ny medlemsapp (Loomer)  |

#### Planerade underhåll:

Ärende gällande ventilation ligger hos Lindbäcks.

Föreningen ska följa den beslutade underhållsplanen.



## BRF SKOGSSTJÄRNAN I VEGA

### Förändring i avtal

- Vi har från och med 1/1 2023 ny teknisk och ekonomisk förvaltare, Jakobsen Properties, och därmed kommit ner ordentligt i kostnad. Vi har under slutet av året även infört rondering varannan vecka i stället för varje vecka.
- Vi har säkerhetsställt avtalet med Vattenfall, att vi säljer överflödiga el som är genererad av solceller.
- Nytt städavtal signerat med SMART Förvaltning Sverige AB
- Nytt försäkringsavtal signerat med Söderberg och Partners
- Ny leverantör för Tv och bredband, Tele2
- Uppsagt avtal med Elbilio med tillhörande parkeringsplats.
- Vi har bytt trädgårdsförvaltare till Drevvikens Trädgårdstjänst och gjort en ordentlig rensning och snyggt till vår innegård.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Det har varit 27 medlemmar som har lämnat och 32 medlemmar som har tillkommit under 2023.
- Styrelsen ansökte om elstöd och fick 97 000kr åter betalt.
- Föreningens ekonomi har setts över och styrelsen beslutade under året att höja månadsavgifterna med 15% inför 2024. Kostnader för leverantörsavtal ökar, vilket är helt normalt och förväntat, styrelsen ser löpande över olika alternativ till leverantörer samt omförhandlar nuvarande avtal för att åstadkomma en kostnadsreducering.
- Vi har gjort vår första OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll), resultatet visar inga fel eller brister och var godkänd.
- Under 2023 upprättades underhållsplan för föreningens fastigheter, ett viktigt underlag för föreningen gällande planering av underhållsarbeten och ekonomin.
- Stor skillnad från föregående år är en fördyrad kostnad för vatten/avlopp mot föregående år. Vår förvaltare tittar närmare på varför det skiljer sig väsentligt mellan de olika huskropparna – både när det gäller elförbrukning och vatten/avlopp.
- Räntekostnaderna ökade från 1 127 836 kr till 2 156 156 kr. Avskrivningar på 2 870 000 kr resulterar i ett minusresultat på 3 336 322 kr.
- Under året har styrelsen lanserat en ny applikation och webblösning för boende och styrelse, Loomer. Här samlas information och uppdateringar om vad som är aktuellt för föreningens alla medlemmar med funktion för ärendehantering för förvaltning och styrelse. Här kan boende hitta Bopärmen, stadgar, årsredovisningar och dokumentation från tidigare årsstämmor. Styrelsen har en egen avdelning i Loomer där de samlar avtal, arbetsordning, årshjul för styrelsearbetet och annan användbar information för nya styrelseledamöter.
- Under året har styrelsen infört rutinen att efter varje styrelsemöte skicka ut information till medlemmarna om aktuella beslut och pågående ärenden.
- Styrelsen har infört en rutin att skicka välkomstbrev till nyinflyttade med information om föreningen, stadgar, användbara tips, regler för skötsel och sophantering med mera.
- Ny hemsida är lanserad för föreningen - <https://www.brfskogsstjarnanivega.se/>
- Styrelsen bjöd in till grillkväll på innergården i september.



## BRF SKOGSSTJÄRNAN I VEGA

### **Framtida utveckling och årsavgifter**

I underhållsplanen de närmaste åren ligger bland annat åtgärder såsom löpande markskötsel, besiktning av taksäkerhet samt att OVK kommer utföras var 3.e år

Styrelsen tog under året beslut om att höja månadsavgifterna med 15% fr o m 1 januari 2024, under året kommer ytterligare översyn göras gällande nivåerna på månadsavgifterna.

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.

Den redovisade förlusten ser inte styrelsen som ett hinder för att få fortsatt förtroende hos banker inför kommande renoveringsbehov. Styrelsen har fattat beslut om att höja avgifter från 2024 för att bättre klara av de höjda räntekostnaderna ihop med de indexerade driftkostnaderna.

### **Leverantörer:**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ekonomisk förvaltning   | Jakobsen Properties AB  |
| Fastighetsskötsel       | Jakobsen Properties AB  |
| Fastighetslån           | Swedbank  |
| Fastighetsförsäkring    | Trygg Hansa t.om 2023-12-31, Fr om 1 januari 2024 Söderberg & Partners, |
| fastighetsförsäkring är | Folksam   |
| Revisor                 | Money Sverige AB, Yvonne Hendler  |
| Tv och bredband         | Tele2   |
| Sophämtning             | SRV Återvinning   |
| Trädgård                | Drevvikens Trädgårdstjänst  |
| Städning                | SMART Förvaltning Sverige AB  |
| Hisservice              | KONE  |



# Brf Skogsstjärnan i Vega

Org.nr 769636-1679

## Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusen svenska kronor (TSEK)

|   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                                  | 4 932  | 4 922  | 4 918  | 782    |
| Årsavgifter, tkr                                      | 4 920  | 4 918  | 4 901  | 782    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                | -3 337 | -2 130 | -1 569 | 4      |
| Soliditet, %  | 78     | 78     | 78     | 74     |
| Snittränta, %   | 3      | 3      | 1      | 0      |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta                         | 730    | 730    | 727    | 116    |
| Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta | -495   | -316   | -233   | 1      |
| Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta                     | 10 697 | 10 785 | 10 872 | 10 859 |
| Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta                      | 320    | 167    | 126    | 45     |
| Räntekänslighet                                       | 15     | 15     | 15     | 114    |
| Sparande per kvm                                      | -69    | 110    | 192    | 0      |
| Energikostnad per kvm totalyta                        | 254    | 183    | 180    | 16     |

## Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga fordringar

Räntekänslighet: Låneskulden dividera med omsättningen

Sparande per kvm: Den totala låneskulden dividerat med kvadratmeter

Energikostnad per kvm totalyta: Kostnader för värme, vatten och el, dividerat med totalyta kvm

## Förändringar i eget kapital (EK)

|                         | Insatser    | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt      |
|-------------------------|-------------|---------------------|----------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång | 267 640 000 | -1 565 393          | -2 130 101     | 263 944 506 |
| Balanseras i ny räkning | 0           | -2 130 101          | 2 130 101      | 0           |
| Årets resultat          | 0           | 0                   | -3 336 322     | -3 336 322  |
| Belopp vid årets utgång | 267 640 000 | -3 695 494          | -3 336 322     | 260 608 184 |

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -3 695 493 |
| Årets resultat      | -3 336 322 |
| Summa               | -7 031 815 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Utdelning               |            |
| Balanseras i ny räkning | -7 031 815 |
| Summa                   | -7 031 815 |

## Resultaträkning

|   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>  |     |                          |                          |
| Nettoomsättning   | 2   | 4 932 123                | 4 922 389                |
| Övriga rörelseintäkter  | 2   | 150 565                  | 3                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |     | <b>5 082 688</b>         | <b>4 922 392</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                          |                          |
| Operativ drift och underhåll  | 3   | -2 695 423               | -2 352 913               |
| Administration och förvaltning  | 4   | -517 057                 | -518 626                 |
| Personalkostnader   | 5   | -180 374                 | -183 118                 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -2 870 000               | -2 870 000               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-6 262 854</b>        | <b>-5 924 657</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>-1 180 166</b>        | <b>-1 002 265</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |     | 659                      | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  |     | -2 156 815               | -1 127 836               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-2 156 156</b>        | <b>-1 127 836</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |     | <b>-3 336 322</b>        | <b>-2 130 101</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-3 336 322</b>        | <b>-2 130 101</b>        |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-3 336 322</b>        | <b>-2 130 101</b>        |

## Balansräkning

|   | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6   | 332 441 000        | 335 311 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>332 441 000</b> | <b>335 311 000</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>332 441 000</b> | <b>335 311 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |     | 10 701             | 3 645              |
| Övriga fordringar                             |     | 99 064             | 0                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 57 914             | 145 614            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>167 679</b>     | <b>149 259</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 7   | 1 297 418          | 2 324 530          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 297 418</b>   | <b>2 324 530</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 465 097</b>   | <b>2 473 789</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>333 906 097</b> | <b>337 784 790</b> |



## Balansräkning

|  | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b><i>Eget kapital och skulder</i></b>       |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Eget kapital                                 |     | 267 640 000        | 267 640 000        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>267 640 000</b> | <b>267 640 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -3 695 493         | -1 565 393         |
| Årets resultat                               |     | -3 336 322         | -2 130 101         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-7 031 815</b>  | <b>-3 695 493</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>260 608 185</b> | <b>263 944 507</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 35 749 835         | 36 044 679         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>35 749 835</b>  | <b>36 044 679</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 298 535            | 321 202            |
| Skuld till kreditinstitut                    | 8   | 36 339 523         | 36 634 367         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 910 019            | 840 035            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>37 548 077</b>  | <b>37 795 604</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>333 906 097</b> | <b>337 784 790</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                          |                          |
| <b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>                                       |     |                          |                          |
| Rörelseresultat   |     | -1 180 166               | -1 002 265               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:                                      |     |                          |                          |
| Avskrivningar   |     | 2 870 000                | 2 870 000                |
| Erhållen ränta m.m.   |     | 659                      | 0                        |
| Erlagd ränta  |     | -2 156 815               | -1 127 836               |
| <b>Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-466 322</b>          | <b>739 899</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                     |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar  |     | -7 056                   | 4 641                    |
| Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar   |     | -11 364                  | 412                      |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  |     | -22 667                  | 140 060                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder  |     | 69 985                   | 1 680                    |
| <b>Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |     | <b>28 898</b>            | <b>146 793</b>           |
| <b>Summa kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-437 424</b>          | <b>886 692</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                          |                          |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån   |     | -589 688                 | -589 688                 |
| <b>Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-589 688</b>          | <b>-589 688</b>          |
| <b>Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar</b>   |     | <b>-1 027 112</b>        | <b>297 004</b>           |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  |     |                          |                          |
| <b>Förändring av likvida medel enligt denna kassaflödesanalys</b>                         |     | <b>-1 027 112</b>        | <b>297 004</b>           |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>   |     | <b>2 324 530</b>         | <b>2 027 525</b>         |
| <b>Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)</b>                       |     | <b>-1 027 112</b>        | <b>297 004</b>           |
| <b>Kursdifferens i likvida medel</b>  |     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   |     | <b>1 297 418</b>         | <b>2 324 530</b>         |

## Noter

### 1 Redovisningsprinciper

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

### 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                   | Anläggningstillgång                               | Nyttjandeperiod |
|-------------------------------|---|-----------------|
| Tillämpade avskrivningstider: | Byggnader, enligt komponentfördelning, genomsnitt | 91 år           |

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas infalla.

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

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 hänförs 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.

### 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 hänförs 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%.

## Noter till resultaträkning

# Brf Skogsstjärnan i Vega

Org.nr 769636-1679

## 2 Nettoomsättning

| Årsavgifter                 | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bostäder                    | 4 920 048        | 4 917 515        |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 12 075           | 4 874            |
| <b>Summa</b>                | <b>4 932 123</b> | <b>4 922 389</b> |
| Övriga rörelseintäkter      |                  |                  |
| Elstöd                      | 97 960           | 0                |
| Övriga rörelseintäkter      | 52 605           | 3                |
| <b>Summa</b>                | <b>150 565</b>   | <b>3</b>         |

I årsavgifterna ingår vatten, värme och el.

## 3 Operativ drift och underhåll

| Taxebundna kostnader                           | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsel                                   | 398 771          | 547 636          |
| Uppvärmning                                    | 463 200          | 474 342          |
| Vatten och avlopp                              | 851 234          | 212 336          |
| Sophämtning                                    | 317 020          | 272 715          |
| <b>Summa</b>                                   | <b>2 030 225</b> | <b>1 507 029</b> |
| Funktionell anläggningsservice                 |                  |                  |
| Obligatoriska service- och besiktningkostnader | 69 488           | 12 185           |
| <b>Summa</b>                                   | <b>69 488</b>    | <b>12 185</b>    |
| Köpta tjänster                                 |                  |                  |
| Fastighetsstäd                                 | 88 736           | 104 096          |
| Trädgårdsskötsel                               | 149 083          | 62 501           |
| Snöröjning/sandning                            | 33 020           | 125 425          |
| <b>Summa</b>                                   | <b>270 839</b>   | <b>292 022</b>   |
| Övriga driftkostnader                          |                  |                  |
| Fastighetsförsäkring                           | 145 614          | 128 677          |
| Gemensamhetsanläggningar                       | 49 175           | 53 718           |
| <b>Summa</b>                                   | <b>194 789</b>   | <b>182 395</b>   |
| Reparationer                                   |                  |                  |
| Reparationer                                   | 13 498           | 82 861           |
| Hiss   | 63 270           | 93 469           |
| <b>Summa</b>                                   | <b>76 768</b>    | <b>176 330</b>   |
| Underhåll                                      | 53 314           | 182 952          |
| <b>Summa operativ drift och underhåll</b>      | <b>2 695 423</b> | <b>2 352 913</b> |

# Brf Skogsstjärnan i Vega

Org.nr 769636-1679

## 4 Administration och förvaltning

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|--|----------------|---------------|
| Styrelsemöten                                    | 18 174         | 9 030         |
| Medlems- och föreningsavgifter                   | 8 300          | 8 300         |
| Arvode ekonomisk förvaltning                     | 87 086         | 124 655       |
| Arvode teknisk förvaltning                       | 175 008        | 221 040       |
| Revisionsarvode                                  | 38 917         | 45 369        |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 656            | 1 825         |
| Konsultarvode                                    | 0              | 47 467        |
| It-kostnader                                     | 33 392         | 0             |
| Bankkostnader                                    | 3 497          | 3988          |
| Övriga administrativa kostnader                  | 0              | 144           |
| Hushålls/gruppavtal bredband                     | 56 090         | 0             |
| Övriga kostnader                                 | 95 937         | 56808         |
| <b>Summa administration och förvaltning</b>      | <b>517 057</b> | <b>518626</b> |

## 5 Personalkostnader

|                                | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode                 | 117 000        | 117 000        |
| Övriga arvoden och löner       | 20 816         | 24 300         |
| Sociala kostnader              | 42 558         | 41 818         |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>180 374</b> | <b>183 118</b> |

## Noter till balansräkning

### 6 Byggnader och mark

|  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| Anskaffningsvärde byggnad                | 260 635 517        | 260 635 517        |
| Anskaffningsvärde mark                   | 80 415 483         | 80 415 483         |
| <b>Summa utgående anskaffningsvärden</b> | <b>341 051 000</b> | <b>341 051 000</b> |
| Ingående avskrivningar                   | -5 740 000         | -2 870 000         |
| Årets avskrivningar                      | -2 870 000         | -2 870 000         |
| <b>Summa utgående redovisat värde</b>    | <b>332 441 000</b> | <b>335 311 000</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                 | 139 000 000        | 139 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                      | 29 000 000         | 29 000 000         |
| <b>Summa</b>                             | <b>168 000 000</b> | <b>168 000 000</b> |

# Brf Skogsstjärnan i Vega

Org.nr 769636-1679

## 7 Ställda säkerheter

|                        | 2023-12-31        | 2022-12-31           |
|------------------------|-------------------|----------------------|
| Fastighetsinteckningar | 73 711 000        | 73 711 000,00        |
| <b>Summa</b>           | <b>73 711 000</b> | <b>73 711 000,00</b> |

## 8 Skulder till kreditinstitut

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 36 044 679 kr

|  | Räntesats % | Villkorsändringsdag | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank 8803-9 295 324 615-0                  | 5,230       | 2024-03-28          | 36 044 679        | 36 339 523        |
| Swedbank 8803-9 295 324 620-0                  | 1,200       | 2025-12-22          | 36 044 679        | 36 339 523        |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |             |                     | <b>72 089 358</b> | <b>72 679 046</b> |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |             |                     | -36 339 523       | -36 634 367       |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |             |                     | <b>35 749 835</b> | <b>36 044 679</b> |

# Brf Skogsstjärnan i Vega

Org.nr 769636-1679

## Underskrifter av årsredovisning

Ort  
Stockholm

Nicklas Olsson  
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.  
Styrelseordförande

Ingrid Hammarberg Villanueva  
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.  
Styrelseledamot

Nina Aronsson  
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.  
Styrelseledamot

Carina Svensk  
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.  
Styrelseledamot

Berit von Bell  
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Yvonne Hendler  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557512345011

## Dokument

Årsredovisning Brf Skogsstjärnan i Vega år 2023  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2024-03-07 11:21:29 CET (+0100) av Blikk e-Signatur (Be)  
Färdigställt 2024-03-07 13:07:44 CET (+0100)

## Initierare

Blikk e-Signatur (Be)  
Blikk Sverige AB  
Org. nr 559093-8345  
no-reply@blikk.se

## Signerare

Berit von Bell (BvB)  
berit.vonbell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Berit Kristina von Bell"  
Signerade 2024-03-07 12:41:34 CET (+0100)

Carina Svensk (CS)  
Carina@svensk.me



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA SVENSK"  
Signerade 2024-03-07 11:31:37 CET (+0100)

Nina Aronsson (NA)  
aronsson.nina@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nina Ulrika Aronsson"  
Signerade 2024-03-07 12:11:25 CET (+0100)

Ingrid Hammarberg Villanueva (IHV)  
ingridvico@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Lorena Hammarberg Villanueva"  
Signerade 2024-03-07 12:31:45 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557512345011

Nicklas Olsson (NO)  
*nicklas@chocolaterian.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NICKLAS OLSSON"  
Signerade 2024-03-07 12:52:28 CET (+0100)*

Yvonne Hendler (YH)  
Money Sverige AB  
*yvonne.hendler@moneyrevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Yvonne Elisabet Hendler"  
Signerade 2024-03-07 13:07:44 CET (+0100)*

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>

