

Brf Skogsstjärnan i Vega

Org.nr: 769636-1679

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



BRF SKOGSSTJÄRNAN
I VEGA

Styrelsen för Brf Skogsstjärnan i Vega, organisationsnummer 769636-1679, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-09.

Ekonomisk plan registrerades år 2020-02-28.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-08-14.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2020

Säte

Föreningens säte är i Stockholm, Haninge kommun

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 Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20

På stämman deltog 18 medlemmar som tillsammans hade 18 röster.

Styrelse

Ordförande	Carina Svensk
Ledamot	Berit Von Bell
Ledamot	Ingrid Hammarberg Villanueva
Ledamot	Tobias Adriansson
Suppleant	Alice Vavassori

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nina Aronsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöter två i förening.

Revisor

Revisor Anders Von Scheele
Rävisor AB

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

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
Summa	117	6 739

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Fastighetslån
Fastighetsförsäkring
Revisor
Tv och bredband
Sophämtning
Trädgård
Städning
Hisservice

Leverantör

Jakobsen Ekonomi AB
Jakobsen Properties AB
Swedbank
Söderberg & Partners, fastighetsförsäkring är Folksam
Rävisor AB
Tele2
SRV Återvinning
Drevvikens Trädgårdstjänst
KEAB gruppen
KONE

Underhållsplan

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

Underhåll

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utförda historiska underhåll

År

Radonmätning, Skyltar "rastning ej tillåten" uppsatt på innergården, sittgrupper och grillar inhandlade till innergården,	2021
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	2022
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)	2023
Nytt avtal med revisor, Rävivor AB. Rengöring av fasaden mot dagiset genomfördes.	2024
Inköp av brandsläckare till service och ventilationsrummen. Ny städfirma anlitad KEAB gruppen. 5 årsbesiktning utförd av Byggbesiktningar AB. Omläggning av lån i Swedbank till 3 års bunden ränta.	2025

Planerade underhåll

År

Föreningen ska följa den beslutade underhållsplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Det har varit 33 medlemmar som har lämnat och 29 medlemmar som har tillkommit under 2025.
- Föreningens ekonomi följs kontinuerligt upp, och möjligheter till omförhandling av befintliga avtal med leverantörer undersöks för att uppnå kostnadsbesparingar.
- 5 årsbesiktning utförd av Byggbesiktningar AB
- Omläggning av lån i Swedbank till 3 års bunden ränta
- Nytt avtal med städfirma KEAB gruppen.

Framtida utveckling

I underhållsplanen de närmaste åren ligger bland annat åtgärder såsom löpande markskötsel samt OVK var 3:e år.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	169
Tillkommande medlemmar under året	29
Avgående medlemmar under året	33
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	165

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 902	5 937	4 944	4 922
Årsavgifter, tkr	5 654	5 660	4 920	4 918
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 965	- 2 217	- 3 336	- 2 130
Soliditet ¹ , %	78	78	78	78
Snittränta, %	2.599	2.480	3	3
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	840	840	730	730
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 522	10 610	10 697	10 785
Sparande / kvm	136	100	-69	110
Räntekänslighet	13	13	15	15
Energikostnad / kvm	261	223	254	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	97	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidarefaktureras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett positivt resultat exklusive avskrivningarna och vi följer noggrant utvecklingen av föreningens ekonomi för att kunna vidta åtgärder om det skulle behövas.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	267 640 000	-7 031 815	-2 217 061
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>			
Balanseras i ny räkning		-2 217 061	2 217 061
Årets resultat			-1 965 330
Belopp vid årets utgång	267 640 000	-9 248 876	-1 965 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 248 876
Årets resultat	- 1 965 330
Totalt	- 11 214 206

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 11 214 206
Totalt	- 11 214 206

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 902 281	5 936 952
Övriga rörelseintäkter		5 963	24 951
Summa rörelseintäkter		5 908 244	5 961 903
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 814 746	-2 523 597
Administration och förvaltning	4	-396 545	-396 906
Personalkostnader	5	-161 475	-161 475
Avskrivningar		-2 870 000	-2 870 000
Summa rörelsekostnader		-6 242 766	-5 951 978
RÖRELSERESULTAT		-334 522	9 925
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160	1 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 630 968	-2 228 230
Summa finansiella poster		-1 630 808	-2 226 986
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 965 330	-2 217 061
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 965 330	-2 217 061
ÅRETS RESULTAT		-1 965 330	-2 217 061

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	326 701 000	329 571 000
Summa materiella anläggningstillgångar		326 701 000	329 571 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		326 701 000	329 571 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 154	3 645
Övriga fordringar		22 588	46 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 760	136 971
Summa kortfristiga fordringar		139 502	187 422
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 677 230	1 249 012
Summa kassa och bank		1 677 230	1 249 012
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 816 732	1 436 434
SUMMA TILLGÅNGAR		328 517 732	331 007 434

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		267 640 000	267 640 000
Summa bundet eget kapital		267 640 000	267 640 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 248 876	-7 031 815
Årets resultat		-1 965 330	-2 217 061
Summa fritt eget kapital		-11 214 206	-9 248 876
SUMMA EGET KAPITAL		256 425 794	258 391 124
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	35 160 147	0
Summa långfristiga skulder		35 160 147	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		35 160 147	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	35 749 835	71 499 670
Leverantörsskulder		337 399	275 039
Övriga skulder		4 299	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		840 258	841 601
Summa kortfristiga skulder		36 931 791	72 616 310
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		36 931 791	72 616 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		328 517 732	331 007 434

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-334 522	9 925
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 870 000	2 870 000
Summa	2 535 478	2 879 925
Erhållen ränta	160	1 244
Erlagd ränta	-1 630 968	-2 228 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	904 670	652 939
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	47 920	-19 743
Ökning/minskning av rörelseskulder	65 316	-91 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 017 906	541 281
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-589 688	-589 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-589 688	-589 688
Årets kassaflöde	428 218	-48 407
Likvida medel vid årets början	1 249 011	1 297 418
Likvida medel vid årets slut	1 677 230	1 249 011

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 kostnadsslagsindelad resultaträkning.

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.

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%.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader, enligt komponentfördelning, genomsnitt

91

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	5 653 673	5 660 258
Hyresintäkter		
Bredband	184 266	212 769
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	47 145	34 320
Avgift andrahandsupplåtelse	17 197	29 605
	64 342	63 925
Totalt nettoomsättning	5 902 281	5 936 952
I årsavgifterna ingår vatten, värme och el.		
Not 3. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	510 293	464 457
Uppvärmning	603 365	509 951
Vatten och avlopp	644 343	531 120
Sophämtning	366 051	329 212
	2 124 052	1 834 740
Funktionell anläggningservice		
Hiss	62 515	74 511
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	59 075	13 255
	121 590	87 766
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	80 621	90 464
Trädgårdsskötsel	66 904	76 338
Snöröjning/sandning	14 838	24 823
	162 362	191 625
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	186 136	179 725
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	135 086	130 491
Reparationer		
Reparationer	51 465	56 043
Hiss	21 590	0
VVS	0	23 500
	73 055	79 543
Underhåll		
Underhåll	12 464	19 706
Totalt operativ drift och underhåll	2 814 746	2 523 597

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsemöten	2 100	0
Föreningsstämma	2 483	2 165
	4 583	2 165
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	8 300	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	95 808	93 924
Extra ekonomisk förvaltning	12 061	21 214
Medlemskostnader	47 914	66 179
	155 783	181 316
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	187 452	153 000
Revision		
Revisionsarvode	550	41 250
Kommunikation		
Bredband	5 988	4 727
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	12 162	2 634
Konsultarvode	10 625	0
It-kostnader	1 886	401
Övriga kostnader	9 215	11 413
	33 888	14 448
Totalt administration och förvaltning	396 545	396 906

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	117 000	117 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	7 000	7 000
Sociala kostnader	37 475	37 475
	44 475	44 475
Totalt personalkostnader	161 475	161 475

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	341 051 000	341 051 000
Utgående anskaffningsvärden	341 051 000	341 051 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 11 480 000	- 8 610 000
Årets avskrivningar	- 2 870 000	- 2 870 000
Utgående avskrivningar	-14 350 000	-11 480 000
Utgående redovisat värde	326 701 000	329 571 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	164 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	29 000 000
	195 000 000	168 000 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,338 %	35 454 991	35 749 835
Swedbank	2028-12-21	2,860 %	35 454 991	35 749 835
Summa skulder till kreditinstitut			70 909 982	71 499 670
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-35 749 835	-71 499 670
			35 160 147	0

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 lån att omförhandla nästa räkenskapsår 35 454 991 kr och amortering om 294 844 kr.

Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	73 711 000	73 711 000
Summa:	73 711 000	73 711 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

Carina Svensk
Ordförande

Berit Von Bell
Ledamot

Ingrid Hammarberg Villanueva
Ledamot

Tobias Adriansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
Anders Von Scheele
Revisor