

Årsredovisning 2023

Brf Las Vega

769634-0004



Välkommen till årsredovisningen för Brf Las Vega

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Föreningen registrerades 2017-02-20.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-02-20.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens äger fastighet, Täckeråker 1:230 bebyggdes 2017-2019 av Wästbygg AB. Föreningen har 103 bostadsrätter om totalt 5 329 kvm.

Bostäder:

44 st. - 1 rum och kök

23 st. - 2 rum och kök

16 st. - 3 rum och kök

20 st. - 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Styrelsens sammansättning

Stefan Ekblom	Ordförande
Annika Grönbek	Styrelseledamot
Ivana Peric	Styrelseledamot
Jesper Synnergren	Styrelseledamot
Josefin Passvik	Styrelseledamot
Miguel Brito Salas	Styrelseledamot

Valberedning

Joakim Passvik

Revisorer

Peter Lindqvist

Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-17. Motioner.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Reparationer har utförts till en kostnad av 227 535 kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 146 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet per år och tillstånd.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 622 735	4 025 224	3 914 918	3 856 917
Resultat efter fin. poster	-5 774 066	-6 123 903	-5 064 010	-5 160 174
Soliditet, %	77	78	78	78
Yttre fond	537 066	479 610	319 740	159 870
Taxeringsvärde	130 200 000	130 200 000	95 400 000	95 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	860	726	716	719
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	89,2	96,1	93,1	94,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 331	12 406	12 633	12 860
Skuldsättning per kvm	12 331	12 406	12 633	12 860
Sparande per kvm	98	16	196	211
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	36	19	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	99	86	73
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	74	62	72
Energikostnad per kvm	190	208	168	157
Genomsnittlig skuldränta, %	3,08	1,50	1,02	1,20
Räntekänslighet	14,35	17,08	17,64	17,89

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Kostnader för vatten och internet (totalt 535 978 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Uppllysning om negativt resultat

negativt resultat beror på årliga avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	253 875 000	-	-	253 875 000
Upplåtelseavgifter	1 438 500	-	-	1 438 500
Fond, yttre underhåll	479 610	-	57 456	537 066
Balanserat resultat	-12 345 242	-6 123 903	-57 456	-18 526 601
Årets resultat	-6 123 903	6 123 903	-5 774 066	-5 774 066
Eget kapital	237 323 965	0	-5 774 066	231 549 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 526 601
Årets resultat	-5 774 066
Totalt	-24 300 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	159 870
Balanseras i ny räkning	-24 460 538
	-24 300 668

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 622 735	4 025 224
Övriga rörelseintäkter	3	512 846	1 200
Summa rörelseintäkter		5 135 581	4 026 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 145 546	-2 743 004
Övriga externa kostnader	8	-490 529	-167 726
Personalkostnader	9	-137 990	-129 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 109 116	-6 109 116
Summa rörelsekostnader		-8 883 181	-9 149 426
RÖRELSERESULTAT		-3 747 600	-5 123 002
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 534	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 028 000	-1 000 901
Summa finansiella poster		-2 026 466	-1 000 901
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 774 066	-6 123 903
ÅRETS RESULTAT		-5 774 066	-6 123 903

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	297 678 271	303 787 387
Summa materiella anläggningstillgångar		297 678 271	303 787 387
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		297 678 271	303 787 387
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61 372	17 247
Övriga fordringar	11	108 294	1 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	127 297	153 157
Summa kortfristiga fordringar		296 963	172 010
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 337 249	2 035 088
Summa kassa och bank		1 337 249	2 035 088
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 634 212	2 207 098
SUMMA TILLGÅNGAR		299 312 483	305 994 485

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		255 313 500	255 313 500
Fond för yttre underhåll		537 066	479 610
Summa bundet eget kapital		255 850 566	255 793 110
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 526 601	-12 345 242
Årets resultat		-5 774 066	-6 123 903
Summa ansamlad förlust		-24 300 668	-18 469 145
SUMMA EGET KAPITAL		231 549 898	237 323 965
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	21 706 250	20 976 550
Summa långfristiga skulder		21 706 250	20 976 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		44 004 025	45 137 500
Leverantörsskulder		260 867	139 812
Övriga kortfristiga skulder		950 407	1 950 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	841 036	466 252
Summa kortfristiga skulder		46 056 335	47 693 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 312 483	305 994 485

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	2 035 088	3 241 097
Resultat efter finansiella poster	-5 774 066	-6 123 903
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	6 109 116	6 109 116
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	335 050	-14 787
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 953	-14 074
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-504 161	32 053
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-294 065	3 192
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-403 775	-1 209 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-403 775	-1 209 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-697 840	-1 206 008
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 337 249	2 035 088

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Las Vega har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, värme, vatten och internet.

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	1 - 6,67 %
---------	------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 047 300	3 373 128
Hysesintäkter, p-platser	20 400	19 050
Intäkter internet	183 600	183 600
Kallvatten	155 062	124 868
Varmvatten	194 316	188 140
Övriga intäkter	4 571	29 355
Pantförskrivningsavgift	8 400	23 163
Överlåtelseavgift	9 086	30 110
Övriga fakturerade kostnader	0	53 810
Summa	4 622 735	4 025 224

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten och internet.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	482 998	0
Elstöd	29 848	0
Övriga intäkter	0	1 200
Summa	512 846	1 200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	76 577	63 625
Städning	105 612	123 724
Besiktning och service	89 743	77 323
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	77 250	0
Yttre skötsel	66 877	24 794
Summa	416 059	289 466

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	227 535	333 611
Reparation försäkringsskada	0	524 591
Planerat underhåll	0	102 414
Summa	227 535	960 616

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	132 400	193 410
Uppvärmning	601 926	525 265
Vatten	276 974	392 377
Sophämtning	176 688	105 711
Summa	1 187 988	1 216 763

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	113 994	91 470
Kabel-tv/bredband	199 970	184 689
Summa	313 964	276 159

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	29 864	2 048
Övriga förvaltningskostnader	39 650	27 992
Revisionsarvoden	29 138	26 400
Ekonomisk förvaltning	94 580	94 073
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	20 640	17 212
Konsultkostnader	184 907	0
Övriga externa tjänster	91 750	0
Summa	490 529	167 726

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	98 600
Sociala avgifter	32 990	30 980
Summa	137 990	129 580

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	324 660 100	324 660 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	324 660 100	324 660 100
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 872 713	-14 763 597
Årets avskrivning	-6 109 116	-6 109 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 981 829	-20 872 713
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	297 678 271	303 787 387
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 340 100</i>	<i>52 340 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 200 000
Summa	130 200 000	130 200 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	108 294	1 606
Summa	108 294	1 606

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 733
Städning	0	4 193
Försäkringspremier	50 076	63 918
Kabel-TV/Bredband	51 705	49 968
Förvaltning	25 516	25 345
Summa	127 297	153 157

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-08-09	1,37 %	21 866 525	22 126 550
SBAB	2024-08-09	4,94 %	22 137 500	22 281 250
SBAB	2025-07-14	4,61 %	21 706 250	21 706 250
Summa			65 710 275	66 114 050
Varav kortfristig del			44 004 025	45 137 500

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	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 185	0
El	13 732	29 687
Uppvärmning	90 861	82 237
Utgiftsräntor	325 058	0
Förutbetalda avgifter/hyror	364 200	354 328
Summa	841 036	466 252

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	69 340 000	69 340 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Stefan Ekblom
Ordförande

Annika Grönbek
Styrelseledamot

Ivana Peric
Styrelseledamot

Jesper Synnergren
Styrelseledamot

Josefin Passvik
Styrelseledamot

Miguel Brito Salas
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BOREV Revision AB
Peter Lindqvist
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557512322577

Dokument

Brf Las Vega Årsredovisning 2023

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-03-07 13:17:37 CET (+0100) av Maria

Andrén (MA)

Färdigställt 2024-03-09 14:08:38 CET (+0100)

Initierare

Maria Andrén (MA)

Simpleko

maria.andren@simpleko.se

Signerare

Annika Grönbek (AG)

Annika@brflasvega.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Annika Elisabeth Grönbek"

Signerade 2024-03-07 18:32:00 CET (+0100)

Stefan Ekblom (SE)

stefan.ekblom@d3projekt.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars

Stefan Ekblom"

Signerade 2024-03-07 13:25:30 CET (+0100)

Ivana Peric (IP)

ivana_peric@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"IVANA PERIC"

Signerade 2024-03-07 13:59:28 CET (+0100)

Jesper Synnergren (JS)

jesper.synnergren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JESPER SYNNERGREN"

Signerade 2024-03-07 13:23:42 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512322577

Josefin Passvik (JP)
ekblomjosefin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOSEFIN PASSVIK"
Signerade 2024-03-07 13:23:13 CET (+0100)

Miguel Angel Brito Rosenberg (MABR)
Miguelbritosalas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIGUEL BRITO SALAS"
Signerade 2024-03-07 16:19:08 CET (+0100)

Peter Lindqvist (PL)
peter.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Peter Lindqvist"
Signerade 2024-03-09 14:08:38 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>

