

Brf Skogsstjärnan i Vega

Org.nr: 769636-1679

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

| 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 2021-01-01 - 2021-12-31. 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 2021-02-09

På stämman deltog 25 medlemmar.

Styrelse

| | |
|------------|--------------------|
| Ordförande | Henrik Jakobsen |
| Ledamot | Zuraiya Boularbah |
| Ledamot | Kwaku Mensah Gavor |
| Ledamot | Nicklas Olsson |
| Ledamot | Berit Von Bell |
| Suppleant | Ylva Lindh |

Styrelsen har under året hållit 9 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

Tecknat avtal med Tele 2 gällande tv och bredband.

Medlemsinformation

161 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 14 bostadsrätter har överlåtits.

16 medlemmar har utträtt ur föreningen.

23 medlemmar har upptagits.

117 bostadsrätter

168 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|------|------|------|
| Nettoomsättning, tkr | 4 918 | 782 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, tkr | 4 901 | 782 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 569 | 4 | 0 | 0 |
| Soliditet ¹ , % | 78 | 74 | 2 | 100 |

Föreningen, kr

| | |
|--------------------|--------|
| Taxeringsvärde/kvm | 18 104 |
| Snittränta, % | 1.15 |

Bostadsrätten, kr

| | | |
|---|-------|--------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 727 | 116 |
| Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta | -233 | 1 |
| Skuld/kvm bostadsrättsyta | 5 392 | 10 850 |
| Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta | 126 | 45 |

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 442 266 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Inga avgiftsförändringar är planerade.

Samtliga avtal går igenom för att se över förbättrade villkor och kostnader.

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 | 267 644 075 |
| <i>Resultatdisposition enligt stämman:</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 4 075 | -4 075 | 0 |
| Årets resultat | | | -1 569 468 | -1 569 468 |
| Belopp vid årets utgång | 267 640 000 | 4 075 | -1 569 468 | 266 074 607 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 4 075 |
| Årets resultat | -1 569 468 |
| Totalt | -1 565 393 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -1 565 393 |
| Totalt | -1 565 393 |

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2021 | 2020 |
|--|-----|-------------------|-----------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 918 441 | 782 369 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 266 | 0 |
| Summa Rörelseintäkter | | 4 919 707 | 782 369 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Operativ drift och underhåll | 3 | -2 124 953 | -337 761 |
| Administration och förvaltning | 4 | -488 098 | -130 213 |
| Personalkostnader | 5 | -153 761 | 0 |
| Avskrivningar | | -2 870 000 | 0 |
| Summa Rörelsekostnader | | -5 636 812 | -467 974 |
| RÖLSERESULTAT | | -717 105 | 314 395 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | -10 320 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -852 363 | -300 000 |
| Summa Finansiella poster | | -852 363 | -310 320 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 569 468 | 4 075 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | -1 569 468 | 4 075 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 569 468 | 4 075 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 338 181 000 | 341 051 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 338 181 000 | 341 051 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 338 181 000 | 341 051 000 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 8 286 | 19 650 |
| Övriga fordringar | | 0 | 10 920 000 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 146 026 | 142 153 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 154 312 | 11 081 803 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 027 526 | 11 424 868 |
| Summa kassa och bank | | 2 027 526 | 11 424 868 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 181 838 | 22 506 671 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 340 362 838 | 363 557 671 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 267 640 000 | 267 640 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 267 640 000 | 267 640 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 4 075 | 0 |
| Årets resultat | | -1 569 468 | 4 075 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 565 393 | 4 075 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 266 074 607 | 267 644 075 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 36 339 523 | 73 121 312 |
| Summa långfristiga skulder | | 36 339 523 | 73 121 312 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 36 929 211 | 589 688 |
| Leverantörsskulder | | 181 142 | 257 521 |
| Övriga skulder | | 0 | 16 105 908 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 838 355 | 5 839 167 |
| Summa kortfristiga skulder | | 37 948 708 | 22 792 284 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 340 362 838 | 363 557 671 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-----|--------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | | -717 105 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | | 2 870 000 |
| Summa | | 2 152 895 |
| | | |
| Erlagd ränta | | -852 363 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 1 300 532 |
| | | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Minskning av rörelsefordringar | | 10 927 491 |
| Minskning av rörelseskulder | | -21 183 100 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -8 955 077 |
| | | |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Årets amortering | | -442 266 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -442 266 |
| Årets kassaflöde | | -9 397 343 |
| | | |
| Likvida medel vid årets början | | 11 424 868 |
| | | |
| Likvida medel vid årets slut | | 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 kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2021 och jämförelsetalen 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:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|---|------------------------|
| 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 | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter | | |
| Bostäder | 4 901 270 | 782 372 |
| Övriga intäkter | | |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 17 172 | 0 |
| Totalt nettoomsättning | 4 918 442 | 782 372 |

| Not 3. Operativ drift och underhåll | 2021 | 2020 |
|--|------------------|----------------|
| Taxebundna kostnader | | |
| Fastighetsel | 453 010 | 0 |
| Uppvärmning | 579 785 | 76 034 |
| Vatten och avlopp | 185 890 | 34 303 |
| Sophämtning | 282 600 | 81 128 |
| | 1 501 285 | 191 465 |
| Funktionell anläggningservice | | |
| Obligatoriska service- och besiktningkostnader | 11 713 | 0 |
| Köpta tjänster | | |
| Fastighetsstäd | 101 250 | 19 687 |
| Trädgårdsskötsel | 62 501 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 135 271 | 30 500 |
| | 299 022 | 50 187 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Fastighetsförsäkring | 142 153 | 46 614 |
| Gemensamhetsanläggningar | 61 029 | 8 744 |
| | 203 182 | 55 358 |
| Reparationer | | |
| Reparationer | 27 707 | 40 751 |
| Hiss | 80 486 | 0 |
| | 108 192 | 40 751 |
| Underhåll | | |
| Underhåll | 1 559 | 0 |
| Totalt operativ drift och underhåll | 2 124 953 | 337 761 |

| Not 4. Administration och förvaltning | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Medlems- och föreningsavgifter | | |
| Medlems- och föreningsavgifter | 8 180 | 1 190 |
| Ekonomisk förvaltning | | |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 124 054 | 40 416 |
| Teknisk förvaltning | | |
| Arvode teknisk förvaltning | 215 001 | 71 666 |
| Revision | | |
| Revisionsarvode | 29 350 | 9 213 |
| Övriga kostnader | | |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 29 714 | 0 |
| Konsultarvode | 52 302 | 0 |
| Bankkostnader | 4 502 | 584 |
| Övriga administrativa kostnader | 120 | 0 |
| Övriga kostnader | 24 875 | 7 144 |
| | 111 513 | 7 728 |
| Totalt administration och förvaltning | 488 098 | 130 213 |

| Not 5. Personalkostnader | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------------|-------------|
| Styrelsen | | |
| Styrelsearvode | 117 000 | 0 |
| Övrig intern förvaltning | | |
| Sociala kostnader | 36 761 | 0 |
| Totalt personalkostnader | 153 761 | 0 |

| Not 6. Byggnader och mark | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnad | 260 635 517 | 0 |
| Anskaffningsvärde mark | 80 415 483 | 0 |
| Inköp | 0 | 54 398 301 |
| Omklassificeringar | 0 | 286 652 699 |
| Utgående anskaffningsvärden | 341 051 000 | 341 051 000 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | - 2 870 000 | - 0 |
| Utgående avskrivningar | -2 870 000 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 338 181 000 | 341 051 000 |
| Taxeringsvärden | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 102 000 000 | 900 000 |
| Taxeringsvärde mark | 20 000 000 | 20 900 000 |
| | 122 000 000 | 21 800 000 |

Not 7. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Swedbank 8803-9 295 324 615-0 | 2022-03-28 | 1,105 % | 36 634 367 | 36 855 500 |
| Swedbank 8803-9 295 324 620-0 | 2025-12-22 | 1,200 % | 36 634 367 | 36 855 500 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 73 268 734 | 73 711 000 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -36 929 211 | -589 688 |
| | | | 36 339 523 | 73 121 312 |

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 36 634 367 kr

Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 73 711 000 | 73 711 000 |
| Summa: | 73 711 000 | 73 711 000 |
| Eventalförpliktelser | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Eventalförpliktelser | 0 | 0 |
| Summa: | 0 | 0 |

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2022

Henrik Jakobsen
Ordförande

Zuraiya Boularbah

Kwaku Mensah Gavor

Nicklas Olsson

Berit Von Bell

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Yvonne Hender
Auktoriserad revisor