

# Årsredovisning

för

## Brf Vegalotten

769629-5935

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Vegalotten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Företaget är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen upplåter ett servitutsavtal till Vega 6 gällande ett förrådsutrymme på ca 35 kvm. Avtalet innebär en hyresintäkt på 340 000 kr för 15 år. Avtalet kan komma att förlängas med ytterligare 15 år, och i så fall indexregleras summan. Tillträde skedde den 15 februari 2018.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2016-03-21.

### Föreningens stadgar

Medlemmarna godkände uppdaterade stadgar på extrastämman 2018-05-14 och stadgarna registrerades hos Bolagsverket i september 2018.

### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Stockholm Vega 5 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av två bostadshus, Farmaceutiska och Zootomiska, med totalt 69 bostadsrättslägenheter. Det ena bostadshuset omfattar fem våningsplan och det andra bostadshuset omfattar sex våningsplan. Den totala bostadsytan är 4 553 kvm. De båda byggnaderna binds samman av en gemensam gård. Föreningen innehar äganderätt till marken som uppgår till 3 460 kvm. Adresser är Teknologgatan 8 A-C och Rådmansgatan 70 B.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Gemensamma utrymmen består av förrådsutrymmen, cykelrum, soprum, fläktrum samt el- och undercentral. Dessa är belägna i souterräng och källarplan. Den totala biarean uppgår till 733 kvm.

### Underhållsplan

Föreningen har en upprättad underhållsplan. Då fastigheten totalrenoverades 2016 föreligger inga större underhållsbehov de närmast kommande åren.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Viredo AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Louden Bygg & Fastighetsservice AB.

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Styrelsen**

Årsstämman 2023 hölls 19 april i Kungliga Skogs- och Lantbruksakademiens (KSLA) lokaler på Drottninggatan 95 B.

Styrelsen har sedan det konstituerande styrelsemötet 2023-04-24 haft en sammansättning med fem ordinarie ledamöter och två suppleanter. Styrelsen har sammanhängande och under hela perioden haft följande konstellation:

### **Styrelseledamöter**

Stefan Torstensson  
Jessica Häggqvist  
Gustav Lundin  
Thomas Åhnberg  
Henrik Norlin

### **Suppleanter**

Eva Thoren Todoulos  
Caroline Norlin

### **Valberedning**

Simon Puzel  
Stina Carlstedt

### **Revisor**

Daniel Boström, ordinarie  
BL Revision

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under verksamhetsåret 2023 genomfört arbete inom ett antal områden varav det främsta beskrivs nedan.

Utmaningar med handhavande av föreningens automatiska dörrar och portar har fortsatt under verksamhetsåret. Även hissarna har ställt till problem. Reparationer och underhåll har gjorts för att avhjälpa detta.

Soprummet har renoverats och fräschats till.

Ett omfattande arbete med att digitalisera föreningens dokument och handlingar har gjorts

Under verksamhetsåret har styrelsen haft fortsatt dialog med Oscar Properties om återstående punkter från 2-årsbesiktningen och från 5-årsbesiktningen, samt om källarutrymmet i ett av husen.

Styrelsen har hanterat ett garantiärende i en av föreningens lägenheter.

Styrelsen har regelbundet sänt ut medlemsinformation till medlemmarna via mail, samt i vissa fall även via Brf Vegalottens Facebookgrupp.

Från och med 23-08-01 höjdes månadsavgifterna med 30%, för att möta ökade räntekostnader.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 ordinarie styrelsemöten, 2 extra styrelsemöten samt ett konstituerande möte, möten med föreningens tekniska förvaltare Loudden samt med Viredo, föreningens ekonomiska förvaltare.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 och vid räkenskapsårets slut var antalet 112 medlemmar i föreningen. Under året har 3 lägenheter överlåtits, 2 lägenhet delöverlåtits och 3 bostadsrättshavare har fått styrelsens samtycke till att hyra ut i andra hand.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 053 116	3 362 765	3 402 834	3 331 263	3 270 840
Resultat efter finansiella porter	-4 981 536	-5 132 103	-5 185 877	-5 206 193	-5 151 378
Årets resultat exkl avskrivningar	646 875	496 308	442 534	422 218	477 033
Soliditet (%)	89,1	89,0	89,1	89,1	88,0
Årsavgift /Kvm (kr)	858	722	713	706	700
Drift/Kvm * (kr)	449	452	469	419	400
Skuldsättning /Kvm upplåten med bostadsrätt(kr)	11 223	11 322	11 454	11 586	11 811
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 138				
Sparande per kvm (kr/kvm)	141				
Räntekänslighet (%)	13				
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96				

\*Drift inkluderar inte redovisning, styrelsearvode, revision och övriga kostnader.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en nybildad förening. Föreningen följer upprättad underhållsplan. Avsättning för underhåll sker genom amortering av föreningens lån samt eget sparande för att framtida ekonomiska åtaganden ska kunna finansieras med en kombination av nya lån och egna upparbetade likvida medel.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	463 795 000	2 150 000	-26 803 651	-5 132 103	<b>434 009 246</b>
Disposition av föregående års resultat:			-5 132 103	5 132 103	<b>0</b>
Fond för yttre underhåll		550 000	-550 000		<b>0</b>
Årets resultat				-4 981 536	<b>-4 981 536</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>463 795 000</b>	<b>2 700 000</b>	<b>-32 485 754</b>	<b>-4 981 536</b>	<b>429 027 710</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-32 485 754
årets förlust	-4 981 536
	<b>-37 467 290</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-37 467 290
	<b>-37 467 290</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 906 922	3 285 480
Övriga intäkter		93 453	33 807
Vidarefakturerade kostnader		52 742	43 479
		<b>4 053 117</b>	<b>3 362 766</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 335 067	-2 310 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 628 411	-5 628 411
		<b>-7 963 478</b>	<b>-7 938 703</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 910 361</b>	<b>-4 575 937</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		536	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 071 711	-556 166
		<b>-1 071 175</b>	<b>-556 166</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 981 536</b>	<b>-5 132 103</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 981 536</b>	<b>-5 132 103</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 981 536</b>	<b>-5 132 103</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

480 254 507

485 882 918

**480 254 507**

**485 882 918**

**Summa anläggningstillgångar**

**480 254 507**

**485 882 918**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

106 933

674 397

Övriga fordringar

130 609

74 017

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

87 015

120 849

**324 557**

**869 263**

##### *Kassa och bank*

878 313

626 437

**Summa omsättningstillgångar**

**1 202 870**

**1 495 700**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**481 457 377**

**487 378 618**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		463 795 000	463 795 000
Fond för yttre underhåll		2 700 000	2 150 000
		<b>466 495 000</b>	<b>465 945 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-32 485 754	-26 803 651
Årets resultat		-4 981 536	-5 132 103
		<b>-37 467 290</b>	<b>-31 935 754</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>429 027 710</b>	<b>434 009 246</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	16 783 333	32 616 667
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 783 333</b>	<b>32 616 667</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	34 316 667	18 933 333
Leverantörsskulder		184 212	173 147
Övriga skulder		280 566	276 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	864 889	1 369 530
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 646 334</b>	<b>20 752 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>481 457 377</b>	<b>487 378 618</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 981 536	-5 132 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 628 411	5 628 411
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>646 875</b>	<b>496 308</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	567 464	-96 607
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 758	-39 610
Förändring av leverantörsskulder	11 065	84 955
Förändring av kortfristiga skulder	-500 771	75 984
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>701 875</b>	<b>521 030</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-450 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-450 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>251 875</b>	<b>-78 970</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	626 437	705 408
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>878 312</b>	<b>626 438</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning

#### *Värderingsprinciper m m*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

#### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### *Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

10-100 År

Hyresgästpassningar, byggnadsinventarier

Kontraktperioden

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme inkl grund 100 år
- Fasad 75 år
- Tak 40 år
- Stomkomplettering 25 år
- Fasad/stomkomplettering ytskikt 10 år
- Installationer 25 år
- Hyresgästanpassning, byggnad Kontraktperioden
- Övrigt 100 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	3 906 922	3 285 480
Övriga intäkter	93 452	33 807
Vidarefakturerade kostnader	52 742	43 479
	<b>4 053 116</b>	<b>3 362 766</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel tv och bredband.

## Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Kabel Tv & Bredband	-95 400	-95 340
El	-262 720	-289 616
Värme	-663 786	-639 109
Vatten och avlopp	-178 782	-130 535
Renhållning/städning/snö	-302 786	-323 315
Fastighetsförvaltning	-160 548	-154 265
Reparation och underhåll	-291 385	-340 966
Fastighetsförsäkring	-90 475	-84 612
Redovisning	-116 056	-113 776
Styrelsearvoden	-19 554	-22 055
Revisionsarvoden	-29 688	-27 813
Övriga driftkostnader	-123 887	-88 890
	<b>-2 335 067</b>	<b>-2 310 292</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-1 071 175	-556 166
	<b>-1 071 175</b>	<b>-556 166</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	518 695 003	518 695 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>518 695 003</b>	<b>518 695 000</b>
Ingående avskrivningar	-32 812 082	-27 183 671
Årets avskrivningar	-5 628 411	-5 628 411
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 440 493</b>	<b>-32 812 082</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>480 254 510</b>	<b>485 882 918</b>
Taxeringsvärden byggnader	169 000 000	169 000 000
Taxeringsvärden mark	167 000 000	167 000 000
	<b>336 000 000</b>	<b>336 000 000</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,20	2024-01-25	15 983 334	16 208 334
Swedbank Hypotek AB	0,82	2025-02-25	16 783 333	17 008 333
SEB rörlig ränta	4,56	2024-02-28	18 333 333	18 333 333
			<b>51 100 000</b>	<b>51 550 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			34 316 667	18 933 333

\*Från 2020 klassificeras lån som förfallet inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter	380 246	900 708
Upplupna räntor	58 110	46 579
Övriga poster	426 532	422 244
	<b>864 888</b>	<b>1 369 531</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har arbetat fram ett förslag på kapitaltillskott som medlemmarna informerades om skriftligen i december 2023 och på ett informationsmöte i januari 2024. Syftet med kapitaltillskottet är att minska föreningens belåning. Slutligt förslag kommer att presenteras på kommande årsmöte. Förutsatt att kapitaltillskott genomförs enligt förslag förväntas inga avgiftshöjningar under 2024.

Upphandling av lån som ersätter förfallna lån i januari och februari 2024 har genomförts. Nedan framgår fördelning av långfristiga lån per 24-02-28

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp
Swedbank	0,82	2025-02-25	16 783 333
Swedbank	3,62	2026-01-23	15 983 334
Swedbank	3,64	2027-02-25	10 483 333
Swedbank, rörlig ränta	4,466	2024-05-28	7 850 000

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Stefan Torstensson  
Ordförande Ledamot

Gustav Lundin  
Ledamot

Jessica Häggqvist  
Ledamot

Henrik Norlin  
Ledamot

Thomas Åhnberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.