

Årsredovisning

för

Brf Vegalotten

769629-5935

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Vegalotten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. Ytterligare uppdatering av stadgar godkändes på årsstämma 2024-05-02 och registrerades hos Bolagsverket i juni 2024

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 Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal avseende ekonomisk förvaltning med Viredo AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal avseende fastighetsskötsel med Loudden Bygg & Fastighetsservice AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen

Årsstämman 2024 hölls 2024-05-02 i Kungliga Skogs- och Lantbruksakademiens (KSLA) lokaler på Drottninggatan 95 B.

Styrelsen hade efter det konstituerande styrelsemötet 2024-05-07 en sammansättning med fyra ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Styrelseledamöter

Henrik Norlin, ordförande
Maria Elmblad Ekdahl
Gustav Lundin
Thomas Åhnberg

Suppleanter

Fabrizio Desideri
Hedda Ståleker
Eva Thoren Todoulos

Gustav Lundin anmälde utträde ur styrelsen 2024-06-02. På styrelsemöte 2024-06-03 beslutades enhälligt att Eva Thorén Todoulos skulle inträda som ordinarie ledamot i hans ställe varefter styrelsen bestod av fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Valberedning

Niki Akbari
Pernilla Schörling

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 Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har medlemmarna beretts möjlighet att göra ett frivilligt kapitaltillskott till föreningen. Medlemmarna informerades skriftligt och på ett digitalt informationsmöte i början av året, på extrastämma i april, på årsstämman i maj och skriftligen inför betalning under sommaren. Totalt valde medlemmar representerande 49 lägenheter att betala in sammanlagt 5 648 717 kronor, vilket i sin helhet gick till att amortera föreningens lån. En digital extrastämma hölls i september för att fastställa andelstal för kapitalavgift för medlemmar som valde att ej betala in det frivilliga kapitaltillskottet.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft fortsatt dialog med Oscar Properties som försattes i konkurs 2024-10-31. För föreningen innebär detta att återstående punkter från 2-årsbesiktningen och från 5-årsbesiktningen ej kommer att åtgärdas.

I februari 2024 omförhandlades ett av föreningens lån.

Styrelsen har genomfört erforderliga radonmätningar vilka har visat att åtgärder krävs i Farmaceutiska. En åtgärdsplan för installation av fläktar är framtagen och planeras genomföras under 2025.

I november 2024 meddelade styrelsen medlemmarna att det under rådande omständigheter inte förväntas några avgiftshöjningar under 2025.

Stamspolning av samtliga avloppsledningar har genomförts under december 2024 och januari 2025.

En upphandling av trappstädning gjordes under 2024. Ett nytt omförhandlat avtal med nuvarande städfirma NA Entreprenad tecknades.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 styrelsemöten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 och vid räkenskapsårets slut var antalet 108 medlemmar i föreningen. Under året har 6 lägenheter överlåtits, 1 lägenhet delöverlåtits och 1 bostadsrättshavare har fått styrelsens samtycke till att hyra ut i andra hand.

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 648 393	4 053 116	3 362 765	3 402 834	3 331 263
Resultat efter finansiella porter	-4 746 364	-4 981 536	-5 132 103	-5 185 877	-5 206 193
Årets resultat exkl avskrivningar	882 047	646 875	496 308	442 534	422 218
Soliditet (%)	90	89	89	89	89
Årsavgift (kr/kvm)	-	858	722	713	706
Årsavgift bas* (kr/kvm)	992	-	-	-	-
Årsavgift plus** (kr/kvm)	998	-	-	-	-
Driftskostnad*** (kr/kvm)	457	449	452	469	419
Skuldsättning bostadsyta (kr/kvm)****	9 983	11 223	11 322	11 454	11 586
Skuldsättning bas* (kr/kvm)	9 499	-	-	-	-
Skuldsättning plus** (kr/kvm)	11 306	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm***** (kr/kvm)	9 907	11 138	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	141	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10	13	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	237	241	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	96	-	-	-

* Bas avser lägenheter för vilka extra kapitaltillskott betalats in under 2024.

** Plus avser lägenheter för vilka extra kapitaltillskott inte betalats in.

*** Driftskostnad inkluderar inte redovisning, styrelsearvode, revision och övriga kostnader.

**** Avser yta upplåten med bostadsrätt, totalt 4 553 kvm.

***** Avser yta upplåten med bostadsrätt plus lokalyta för uthyrning, totalt 4 588 kvm

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	2 700 000	-32 485 754	-4 981 536	429 027 710
Kapitaltillskott	5 648 717				5 648 717
Disposition av föregående års resultat:			-4 981 536	4 981 536	0
Fond för yttre underhåll		550 000	-550 000		0
Årets resultat				-4 746 364	-4 746 364
Belopp vid årets utgång	469 443 717	3 250 000	-38 017 290	-4 746 364	429 930 063

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-38 017 290
årets förlust	-4 746 364
	-42 763 654
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-42 763 654
	-42 763 654

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 543 060	3 906 922
Övriga intäkter	2	40 368	93 453
Vidarefakturerade kostnader	2	64 965	52 742
		4 648 393	4 053 117
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 423 015	-2 335 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 628 411	-5 628 411
		-8 051 426	-7 963 478
Rörelseresultat		-3 403 033	-3 910 361
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 146	536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 344 477	-1 071 711
		-1 343 331	-1 071 175
Resultat efter finansiella poster		-4 746 364	-4 981 536
Resultat före skatt		-4 746 364	-4 981 536
Årets resultat		-4 746 364	-4 981 536

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	474 626 096	480 254 507
		474 626 096	480 254 507
Summa anläggningstillgångar		474 626 096	480 254 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		253 707	106 933
Övriga fordringar		139 388	130 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 784	87 015
		486 879	324 557
<i>Kassa och bank</i>		1 657 154	878 313
Summa omsättningstillgångar		2 144 033	1 202 870
SUMMA TILLGÅNGAR		476 770 129	481 457 377

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

463 795 000

463 795 000

Kapitaltillskott

5 648 717

0

Fond för yttre underhåll

3 250 000

2 700 000

472 693 717

466 495 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-38 017 290

-32 485 754

Årets resultat

-4 746 364

-4 981 536

-42 763 654

-37 467 290

Summa eget kapital

429 930 063

429 027 710

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5

26 466 667

16 783 333

Summa långfristiga skulder

26 466 667

16 783 333

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5

18 984 616

34 316 667

Leverantörsskulder

132 240

184 212

Övriga skulder

280 851

280 566

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

975 692

864 889

Summa kortfristiga skulder

20 373 399

35 646 334

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

476 770 129

481 457 377

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-4 746 364

-4 981 536

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 693 344

5 628 411

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

946 980

646 875

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av Avgifts- och hyresfordringar

-146 774

567 464

Förändring av kortfristiga fordringar

-15 548

-22 758

Förändring av leverantörsskulder

-51 972

11 065

Förändring av kortfristiga skulder

46 155

-500 771

Kassaflöde från den löpande verksamheten

778 841

701 875

Finansieringsverksamheten

Kapitaltillskott

5 648 717

0

Amortering av lån

-5 648 717

-450 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-450 000

Årets kassaflöde

778 841

251 875

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

878 313

626 437

Likvida medel vid årets slut

1 657 154

878 312

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

Hyresgäst Anpassningar, byggnadsinventarier

10-100 År

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
- Hyresgäst Anpassning, byggnad Kontraktsperioden
- Övrigt 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	4 515 915	3 906 922
Årsavgifter extra kapitalavgift	27 145	0
Övriga intäkter	40 368	93 452
Vidarefakturerade kostnader	64 965	52 742
	4 648 393	4 053 116

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel tv och breadband. Från o med år 2024 har föreningen en obligatorisk kapitalavgift till de som inte gjorde kapitaltillskott.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Kabel Tv & Bredband	-95 340	-95 400
El	-232 842	-262 720
Värme	-679 339	-663 786
Vatten och avlopp	-176 221	-178 782
Renhållning/städning/snö	-393 168	-302 786
Fastighetsförvaltning	-161 116	-160 548
Reparation och underhåll	-252 567	-291 385
Fastighetsförsäkring	-91 543	-90 475
Redovisning	-118 980	-116 056
Styrelsearvoden	-40 000	-19 554
Revisionsarvoden	-31 094	-29 688
Övriga driftkostnader	-150 806	-123 887
	-2 423 016	-2 335 067

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	518 695 003	518 695 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	518 695 003	518 695 003
Ingående avskrivningar	-38 440 493	-32 812 082
Årets avskrivningar	-5 628 411	-5 628 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 068 904	-38 440 493
Utgående redovisat värde	474 626 099	480 254 510
Taxeringsvärden byggnader	169 000 000	169 000 000
Taxeringsvärden mark	167 000 000	167 000 000
	336 000 000	336 000 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB lån 0548	3,620	2026-01-23	15 983 334	15 983 334
Swedbank Hypotek AB lån 0563	0,820	2025-02-25	16 783 333	16 783 333
Swedbank Hypotek AB lån 2831	2,970	2025-02-28	2 201 283	0
Swedbank Hypotek AB lån 2823	3,640	2027-02-25	10 483 333	0
SEB rörlig ränta			0	18 333 333
			45 451 283	51 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld			18 984 616	34 316 667

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

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	395 000	380 246
Upplupna räntor	123 043	58 110
Övriga poster	457 648	426 532
	975 691	864 888

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2025 har omförhandling och amortering av lån genomförts. Nedan framgår fördelning av lån per 25-02-28.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp
Swedbank	3,62 %	2026-01-23	15 983 334
Swedbank	3,64 %	2027-02-25	10 483 333
Swedbank	2,76 %	2028-02-25	16 283 333
Swedbank, rörlig ränta	2,97 %	2025-02-28	2 201 283
			44 951 283

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Norlin
Ordförande / Ledamot

Eva Todoulos
Ledamot

Maria Elmblad Ekdahl
Ledamot

Thomas Åhnberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska 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.