

Årsredovisning 2022



Brf Norra Vega

Org nr 769601-2405

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Norra Vega, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 november 2022.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Skälby 46:10 i Järfälla kommun den 29 december 1997.

Föreningens fastighet består av 36 st lägenheter i 12 småhus och 4 st flerfamiljsvillor. Den totala boytan är 2 884 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2022 uppgått till 1 519 kr per lägenhet och för småhus till 8 874 kr per tomt vid full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Det totala taxeringsvärdet är 58 332 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 032 000 kr och markvärdet 22 300 000 kr. Värdeår är 1998.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 13 juni 1997.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 679 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 249 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2022 samt extrastämma den 8 oktober 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Roland Forsnacke Henrik Öström Anders Håkansson Bo Östling
-----------	---

Suppleanter	Emil Walter Jan-Erik Norling
-------------	---------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller med en av styrelsens ledamöter i förening med en av styrelsens suppleanter.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Linda Lingh Niklas Lehikoinen	Sammankallande
----------------------------------	----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens planerade underhåll innehållit utbyte av 8 stycken förrådsdörrar, målning av ett antal fönster samt målning av ytterdörrar.

Värmeanläggningen har krävt en del insatser, bland annat har 4 stycken kompressorer ersatts.

Samtliga dagvattenbrunnar inom föreningen har rensats.

För juridisk hjälp i samband med andrahandsuthyrning samt för översyn av föreningens stadgar har advokat anlitats.

Inga försäkringsskador har inträffat under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 53 (54) medlemmar. Under året har 5 (4) medlemmar tillträtt samt 6 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (1) antal överlåtelse. Snittpriset per kvadratmeter var 47 226 kr under 2022. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 031	2 100	1 902	2 111
Resultat efter finansiella poster	74	355	-1 501	376
Soliditet %	45	43	42	42
Skuldränta %	2	1	2	2
Fastighetslån/kvm	4 931	5 268	5 320	5 893
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	24	28	27	30
Fastighetens belåningsgrad %	54	56	57	57
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	679	697	639	698

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea (BOA) av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea (BOA) av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 445 312	1 430 688	1 344 590	2 008 093	355 235	11 583 918
Disposition av föregående års resultat:			249 000	106 235	-355 235	0
Årets resultat					74 288	74 288
Belopp vid årets utgång	6 445 312	1 430 688	1 593 590	2 114 328	74 288	11 658 206

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 114 328
årets vinst	74 288
	2 188 616

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	249 000
av yttre fonden ianspråktas	-134 756
i ny räkning överföres	2 074 372
	2 188 616

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 031 322	2 099 934
Övriga rörelseintäkter		5 009	0
Summa rörelseintäkter		2 036 331	2 099 934
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-722 189	-588 862
Övriga externa kostnader	3	-335 640	-312 147
Personalkostnader	4	-100 816	-69 844
Avskrivningar		-534 778	-567 353
Summa rörelsekostnader		-1 693 423	-1 538 206
Rörelseresultat		342 908	561 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 628	-206 493
Summa finansiella poster		-268 619	-206 493
Resultat efter finansiella poster		74 289	355 235
Årets resultat		74 288	355 235

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 057 403	24 467 356
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	124 825
Summa materiella anläggningstillgångar		24 057 403	24 592 181
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	41 800	41 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 800	41 800
Summa anläggningstillgångar		24 099 203	24 633 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 370	0
Övriga fordringar	8	1 915 377	2 323 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	107 577	98 442
Summa kortfristiga fordringar		2 027 324	2 421 988
Summa omsättningstillgångar		2 027 324	2 421 988
SUMMA TILLGÅNGAR		26 126 527	27 055 969

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 876 000	7 876 000
Fond för yttre underhåll		1 593 590	1 344 590
Summa bundet eget kapital		9 469 590	9 220 590
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 114 328	2 008 093
Årets resultat		74 288	355 235
Summa fritt eget kapital		2 188 615	2 363 328
Summa eget kapital		11 658 205	11 583 918
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 075 320	4 300 000
Summa långfristiga skulder		9 075 320	4 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 145 780	10 894 000
Leverantörsskulder		43 983	45 749
Skatteskulder		19 063	14 722
Övriga skulder		9 526	2 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	174 650	214 793
Summa kortfristiga skulder		5 393 002	11 172 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 126 527	27 055 969

Kassaflöde	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		74 288	355 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		534 778	567 353
Förändring skatteskuld/fordran		4 341	3 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		613 407	926 568
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 370	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 188	45 662
Förändring av leverantörsskulder		-1 766	-198 612
Förändring av kortfristiga skulder		-5 781 624	5 734 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 178 542	6 508 405
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		4 775 320	-5 894 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 775 320	-5 894 000
Årets kassaflöde		-403 222	614 405
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 312 148	1 697 742
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 908 926	2 312 148

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	65 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 959 618	2 010 480
Vatten, ej moms	68 031	85 662
Avfallshantering, ej moms	3 673	3 792
	2 031 322	2 099 934

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	596	0
Kostnader i samband med städdagar	2 443	1 078
Snöröjning/sandning	81 128	56 611
Besiktningkostnader	0	3 453
Bevakn.kostn utryckning/jour	12 118	0
Reparationer	127 368	151 604
Planerat underhåll	134 756	0
El	28 890	20 034
Vatten och avlopp	119 329	133 039
Avfallshantering	112 570	90 755
Försäkringskostnader	70 073	109 786
Kabel-TV	31 605	30 703
Försäkringsersättningar	0	-12 608
Förbrukningsinventarier	0	3 499
Förbrukningsmaterial	1 313	908
	722 189	588 862

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	201 784	193 824
Hemsida	1 541	1 541
Porto	2 583	3 160
Föreningsgemensamma kostnader	242	0
Revisionsarvode	30 063	27 250
Ekonomisk förvaltning	81 876	80 483
Avgifter Bolagsverket	800	0
Bankkostnader	1 872	2 824
Juridisk konsultation	12 825	0
Övriga poster	2 054	3 065
	335 640	312 147

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	70 300	47 600
Övriga arvoden	8 800	7 200
Sociala avgifter	21 716	15 044
	100 816	69 844

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 550 000	32 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 550 000	32 550 000
Ingående avskrivningar	-9 182 644	-8 772 691
Årets avskrivningar	-409 953	-409 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 592 597	-9 182 644
Redovisat värde mark	1 100 000	1 100 000
Utgående värde mark	1 100 000	1 100 000
Utgående redovisat värde	24 057 403	24 467 356
Taxeringsvärden byggnader	36 032 000	32 432 000
Taxeringsvärden mark	22 300 000	21 010 000
	58 332 000	53 442 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 618 000	1 618 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 618 000	1 618 000
Ingående avskrivningar	-1 493 175	-1 335 775
Årets avskrivningar	-124 825	-157 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 618 000	-1 493 175
Utgående redovisat värde	0	124 825

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	41 800	41 800
	41 800	41 800
22 st aktier à 1 900 kr.		

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 439	11 398
Andra kortfristiga fordringar	12	0
Avräkningskonto förvaltare	1 908 926	2 312 148
	1 915 377	2 323 546

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV	8 701	7 900
Försäkring	75 764	70 073
Ekonomisk förvaltning	23 112	20 469
	107 577	98 442

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	2,76	2023-01-16	4 977 100	5 000 000
SBAB	3,01	2027-04-26	4 944 000	5 894 000
SBAB	1,31	2025-11-14	4 300 000	4 300 000
			14 221 100	15 194 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 145 780	-10 894 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommande års amortering: 168 680 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 977 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	0	14 922
Beräknat arvode för revision	29 000	26 750
Förutbetalda avgifter och hyror	104 417	145 643
Fastighetsel	5 349	3 857
Snöröjning	12 841	4 894
Löpande reparationer	23 043	18 727
	174 650	214 793

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 194 000	26 194 000
	26 194 000	26 194 000

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Roland Forsnacke

Henrik Öström

Bo Östling

Anders Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Norra_Vega.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-22 14:33:06

Dokumentet är undertecknat av:

 ROLAND FORSNACKE (19500108XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-17 17:51:21
 ANDERS HÅKANSSON (19630916XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-17 16:15:08
 Bo Östling (19630617XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-17 16:03:31
 Lina Maria Josefine Jernebring (19820418XXXX) Revisor	2023-05-22 14:33:06
 Karl Henrik Öström (19751109XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-22 10:48:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Norra_Vega.pdf (241380 byte)

3D360BFFD96D0488AA57AEF287E28E3E3E45BA07AF318292B6F09D2182830086BA48A353E48AA7646DC3
CDEF08F2A8855D84674FCCB1E96251C2CD90431A4C45

<https://esign.summera.support/verify>