



Årsredovisning 2022



Brf Lingontuvan i Vega

Org nr 769632-5435

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 bostadsrättslaghet.

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 Lingontuvan i Vega, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lingontuvan i Vega registrerades hos Bolagsverket den 28 juni 2016.

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 december 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Haninge Kolartorp 1:370 i Haninge kommun.

Föreningen består av 95 bostadsrätter i två flerbostadshus. Den totala boarean (BOA) är ca 5 006 kvm.

Föreningen har 22 garageplatser samt 22 öppna parkeringsplatser och 2 motorcykelplatser via servitut på fastigheten Haninge Kolartorp 1:364.

Lägenhetsfördelning:

38 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenanden blev godkänd den 17 september 2020.

Garantitiden är fem år, men är jämkad och löper fram till den 31 mars 2025.

Förvaltning

Föreningen har avtal avseende ekonomisk och teknisk förvaltning med Fastum AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Philip Olsson Blom Andrea Hamnes Lucas Argården Taner Mardin Bert Hansson Bengt Flygge	Ordförande Valdes, men tillträdde inte Valdes, men tillträdde inte Tillträdde direkt efter stämman
Suppleanter	Bengt Flygge Irja Lindström	Valdes, men tillträdde inte som suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 7 (15) protokollförda sammanträden.

Valberedning Lena Casado

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB med Josef Hagsten som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara två prisbasbelopp.
Ersättning till revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.
Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm bostadsarea under föreningens tre första år.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 11 november 2019.

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.

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Enligt nu gällande skatteregler blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter värdeåret 2020. Därefter utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler uppgår till 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler (garage).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 135 (133) medlemmar. Under året har 19 (27) medlemmar tillträtt samt 17 (30) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 12 (22) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 447	4 343	2 478	0
Resultat efter finansiella poster	-1 815	-754	0	0
Soliditet (%)	74,8	74,9	74,7	15,4
Resultat exkl avskrivningar	561	1 613	0	0
Fastighetslån/kvm (kr)	13 582	13 650	13 813	0
Årsavgift/kvm (kr)	727	727	727	0

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 (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnad för avskrivning.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 395 000	27 565 000	110 813	0	-754 084	207 316 729
Disposition av föregående års resultat:			150 180	-904 264	754 084	0
Årets resultat					-1 815 409	-1 815 409
Belopp vid årets utgång	180 395 000	27 565 000	260 993	-904 264	-1 815 409	205 501 320

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-904 264
årets förlust	-1 815 409
	-2 719 673
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 180
i ny räkning överföres	-2 869 853
	-2 719 673

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 446 543	4 343 410
Summa nettoomsättning		4 446 543	4 343 410
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-235 138	-23 853
Driftskostnader	3	-2 322 745	-1 762 961
Administrationskostnader	4	-468 887	-135 565
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	5	-106 190	-41 500
Fastighetsskatt		-23 290	-19 480
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 156 250	-1 983 359
Avskrivningar		-2 376 906	-2 367 071
Summa avskrivningar		-2 376 906	-2 367 071
Resultat före finansiella poster		-1 086 613	-7 020
Ränteintäkter		20	0
Räntekostnader		-728 816	-747 064
Summa kapitalnetto		-728 796	-747 064
Resultat efter finansiella poster		-1 815 409	-754 084
Årets resultat		-1 815 409	-754 084

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

272 076 894

274 443 447

Inventarier, verktyg och installationer

7

97 865

9 851

Summa materiella anläggningstillgångar

272 174 759

274 453 298

Summa anläggningstillgångar

272 174 759

274 453 298

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 106

7 680

Övriga fordringar

8

27 452

306 599

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

239 721

144 581

Avräkningskonto förvaltare

2 251 499

1 849 508

Summa kortfristiga fordringar

2 523 778

2 308 368

Kassa och bank

3 766

4 716

Summa omsättningstillgångar

2 527 544

2 313 084

SUMMA TILLGÅNGAR

274 702 303

276 766 382

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	207 960 000	207 960 000
Fond för yttre underhåll	260 993	110 813
Summa bundet eget kapital	208 220 993	208 070 813

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-904 264	0
Årets resultat	-1 815 409	-754 084
Summa fritt eget kapital	-2 719 673	-754 084

Summa eget kapital	205 501 320	207 316 729
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	61 645 118	67 989 370
Summa långfristiga skulder		61 645 118	67 989 370

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	6 344 252	344 252
Leverantörsskulder		215 520	169 560
Skatteskulder		42 770	315 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	953 323	630 991
Summa kortfristiga skulder		7 555 865	1 460 283

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		274 702 303	276 766 382
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 815 409	-754 084
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 376 906	2 367 071
Förändring skatteskuld/fordran	-272 710	-80 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	288 787	1 532 467

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	2 574	747
Förändring av kortfristiga fordringar	184 007	184 937
Förändring av leverantörsskulder	45 959	-650
Förändring av kortfristiga skulder (exkl fastighetslån)	322 332	-748 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	843 659	969 320

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-98 367	-10 369
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 367	-10 369

Finansieringsverksamheten

Förändring av fastighetslån	-344 252	-344 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-344 252	-344 252

Årets kassaflöde

401 040 **614 699**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 854 225	1 239 526
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 255 265	1 854 225

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadernas bokförda värde är uppdelat i komponenterna:

Stomme och grund 83,1%, stammar, värme 5,1%, el 5,9%, fönster 1,1%, yttertak och fasad 2,2%, ventilation 1,5%, hiss 0,9% och styr och övervakning 0,3%.

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	150 år
Stammar värme	50 år
El	40 år
Fönster	50 år
Yttertak och fasad	20 år
Ventilation	25 år
Hiss	25 år
Styr och övervakning	15 år
Inventarier	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 612 562	3 612 562
Hysesintäkter, p-plats	119 808	118 521
Hysesintäkter, garage	292 945	288 679
Övriga hyresintäkter, förråd	28 152	27 912
Intäkter avseende el	390 823	285 729
Intäkter avseende andrahandsupplåtelser	805	9 884
Övriga intäkter	1 448	123
	4 446 543	4 343 410

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	23 500	0
Städkostnader	106 835	74 588
Hyra av entrémattor	894	0
Snöröjning/sandning	86 799	75 012
Bevakningskostnader	160 155	11 977
Utryckning/jour	8 581	0
Hiss serviceavtal	36 188	9 450
Service och support digitala anslagstavlor	15 495	0
El	929 146	634 098
Uppvärmning	434 274	460 462
Vatten och avlopp	273 371	254 712
Avfallshantering	139 077	156 870
Försäkring	73 618	71 065
Förbrukningsinventarier	17 089	10 665
Förbrukningsmaterial	14 798	2 311
Övriga driftskostnader	2 926	1 751
	2 322 746	1 762 961

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Kreditupplysningar	5 675	6 271
Kontorsmaterial	0	3 942
Föreningsstämma mm	53 588	0
Revisionsarvode	49 198	10 000
Tele och datorkommunikation	10 422	3 792
Ekonomisk förvaltning	115 521	91 499
Teknisk förvaltning	163 446	0
Mätdatajänster	19 067	18 462
Brandskyddstjänster	47 376	0
Övriga administrationskostnader	4 594	1 599
	468 887	135 565

Not 5 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	80 860	31 700
Sociala avgifter på arvoden	25 330	9 800
	106 190	41 500

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 810 000	276 810 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 810 000	276 810 000
Ingående avskrivningar	-2 366 553	0
Årets avskrivningar	-2 366 553	-2 366 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 733 106	-2 366 553
Utgående redovisat värde	272 076 894	274 443 447
Taxeringsvärden byggnader	105 329 000	76 948 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	13 400 000
	125 129 000	90 348 000
Bokfört värde byggnader	220 784 100	223 150 653
Bokfört värde mark	51 292 794	51 292 794
	272 076 894	274 443 447

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 369	0
Inköp	98 367	10 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 736	10 369
Ingående avskrivningar	-518	0
Årets avskrivningar	-10 353	-518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 871	-518
Utgående redovisat värde	97 865	9 851

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 020	296 000
Forordningar avseende gemensam parkering	7 432	10 599
	27 452	306 599

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	30 094	21 875
Försäkring	6 154	5 919
Bevakning och brandskyddstjänster	14 310	787
Service och support entréavlor	4 163	0
Elintäkter från medlemmar	185 000	116 000
	239 721	144 581

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,53	2023-06-21	6 000 000	6 000 000
Nordea	1,06	2025-06-30	19 800 000	19 800 000
Nordea	1,12	2026-06-30	19 800 000	19 800 000
Nordea	1,17	2027-06-30	22 389 370	22 733 622
Avgår: kortfristig del av lån			-6 344 252	-344 252
			61 645 118	67 989 370

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 lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 6 000 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 344 252 kr, varav 0 kr ingår i lån som förfaller.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 015	2 026
Upplupna styrelsearvoden	64 400	31 700
Beräknade upplupna sociala avgifter	20 000	9 800
Beräknat arvode för revision	25 500	25 500
El	161 975	131 654
Uppvärmning	64 850	91 421
Avfallshantering	29 915	1 148
Städning	6 688	0
Snöröjning	32 000	0
Reparationer	10 093	0
Bevakning	141 305	0
Förutbetalda hyror och avgifter	394 582	337 743
	953 323	630 992

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 9,8 procent den 1 januari 2023.

Not 13 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	68 850 000	68 850 000
	68 850 000	68 850 000

Stockholm, den

Philip Olsson Blom

Andrea Hamnes

Lucas Argården

Bengt Flygge

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2023 09:23

SENT BY OWNER:

Josef Hagsten • 20.04.2023 11:13

DOCUMENT ID:

Bk7IfKRGn

ENVELOPE ID:

H1fUft0Gn-Bk7IfKRGn

DOCUMENT NAME:

2212 - ÅR Brf Lingontuvan i Vega 220101-221231.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PÄR PHILIP OLSSON BLOM philip.olsson.blom@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2023 11:19 20.04.2023 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/05) IP: 83.185.42.90
LUCAS ARGÅRDEN lucas.argarden@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2023 12:06 20.04.2023 12:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/07/25) IP: 90.233.206.175
Bengt Henry Flygge bengt.flygge@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2023 14:12 20.04.2023 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/27) IP: 81.230.87.216
ANDREA HAMNES andrea_hamnes@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2023 16:41 20.04.2023 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/26) IP: 81.226.238.24
Josef Hagsten Josef.hagsten@se.gt.com	 Signed Authenticated	21.04.2023 09:23 21.04.2023 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/22) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed