



Årsredovisning 2023



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 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.



Årsredovisning 2023



Brf Lingontuvan i Vega

Org nr 769632-5435

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Lingontuvan i Vega, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 (äkte 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. Marken innehas med äganderätt

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	Andrea Hamnes Lucas Argården Bengt Flygge	Ordförande Sekreterare Vice ordförande
	Philip Olsson Blom	Adjungerad ledamot
Suppleanter	Ida Lundberg Åberg Marcus Jäderlind	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (7) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Lena Casado.

Revisorer

Malin Wickman från MW revision.

Arvoden

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

Styrelsen har haft 12 styrelsemöten under verksamhetsåret och 8 arbetsmöten och en medlemsträff. Medlemsträffen var den 16 september 2023 där alla medlemmar var välkomna. Syftet med träffen var att ge alla medlemmar möjlighet att träffa styrelsen och ge information om våra nya kodlås. De medlemmar som hyr garageplats kunde under träffen kvittera ut nya fjärrdosor. Under verksamhetsåret har några medlemsbrev skickats ut.

Under verksamhetsåret 2023 har mycket arbete varit administrativt med fokus på struktur och planering för styrelsearbetets olika arbetsområden. Något som vi i styrelsen upplever inte varit tillfyllest sedan tidigare. Vi har även gott en styrelsekurs via Fastum.

Avtal är tecknat med Alliance Group AB

För att tillgodose föreningens olika servicebehov har vi tecknat ett samlingsavtal för att minimera antalet leverantörer och på så sätt kunna rikta kommunikationen med endast en leverantör. Tjänsterna som Alliance Group kommer att utföra åt föreningen är listade nedan.

Snöskottning, sandning, takskottning, städning i trapphusen, trädgårdsskötsel.

Energideklarationerna för våra fastigheter är ej godkända enligt Boverket

Styrelsen har reklamerat detta till Viktor Hanson som har byggt våra fastigheter. Vi har anlitat en advokat som för vår talan. Vår försäkring som föreningen har ersätter en del av advokatombkostnaderna genom rättsskydd. Viktor Hanson har gått med på att vår förbrukning angående värme och el har varit för hög och de avser att genomföra åtgärder för att energideklarationerna ska bli godkända vilket styrelsen inväntar besked på.

Viktor Hanson har betalat in 339 296 kronor till föreningen för vår merkostnad under åren 2021, 2022 och 2023, sen får vi se hur det blir framöver reklamationen kvarstår tills vi har fått en godkänd energideklarationerna. Vi vill tacka vår medlem Jerry Hedenström som har hjälpt oss mycket med råd

och för att få fram fakta angående detta.

Avdunstningsrännan i garaget

Vi har reklamerat denna till Viktor Hanson för att den inte fyller sin funktion här har vi också tagit hjälp av advokaten, Viktor Hanson har en annan synpunkt än oss och tycker den är godkänd. Styrelsen och advokaten jobbar vidare med ärendet. Tillsvidare har vi köpt in en IBC-behållare för att pumpa upp vattnet från garaget. Styrelsen har tillsammans hjälps åt när vattnet har stått för högt. Det minskar behovet av att beställa en sugbil flera gånger per säsong något som är en hög kostnad vi vill försöka att undvika.

Brandskyddet

Styrelsen har varit med på besiktning av brandskyddet både 2023 och 2024 som genomförts av Securitas som vi har avtal med.

Filterbyten i lägenheterna

Nya filter har delats ut till alla lägenheter den 2 juni 2023 och skall delas ut i år igen. Det är viktigt att alla byter dessa själva.

Sotning av ventilationskanalerna i lägenheterna

Sotning och injustering av våra ventilationskanaler är beställt.

Besiktningar av hissar och garageporten byte av filter i värmesystemet

Besiktningar och byten av dessa skall skötas av Fastum något de hade missat och efter påstötning från styrelsen blev det åtgärdat.

Fastum driftavtal

Under året har styrelsen varit missnöjda med den tekniska förvaltningen som Fastum har uppdraget att underhålla. Med anledning av det har styrelsen valt att säga upp avtalet som löper ut i september i år. Nu håller styrelsen på och inventerar vad vi kan ombesörja själva och vilka tjänster vi behöver köpa innan vi gör en ny upphandling.

Försäkring

Styrelsen har förlängt försäkringen med Brandkontoret.

Stadgarna

Styrelsen har reviderat och uppdaterat stadgarna som var gamla och hade skrivningar som inte är aktuella för föreningen. För att de nya stadgarna ska gälla måste de godkännas under två separata föreningsstämmor.

Underhållsplan

Styrelsen har upprättat en underhållsplan som från i år enligt lag måste finnas i alla bostadsrättsföreningar.

Parkeringarna

Vi har förhandlat med Brf Blåbärskogen som vi har parkeringarna tillsammans med och enligt driftavtalet måste vi komma överens när vi byter snöröjnings firma eller el leverantör detta hade inte gjorts på länge så vi har fått stå för all kostnad tills nu när vi har kommit överens.

Kodlåsen till portarna

Styrelsen har installerat nya kodlås till portarna och nya fjärrdosor till garaget. Nu kan vi byta kod själva och vi har lagt in en ny kod (blåljuskod) till räddningstjänsten.

Ekonomi

Avgiften höjdes med 9,8% den 1 januari 2023 och med 7,5% den 1 februari 2024 för att täcka ökade drift och räntekostnader. Ökade kostnader är inget vi är ensamma om många föreningar har tvingats att höja sina avgifter till följd av den höga inflationen. Ett fastpris på el till föreningen tecknades under vinterhalvåret för att säkra kostnaderna. Den oförutsägbara vintern gör att priserna på el rör sig upp och ner något vi upplevde föregående vinter. Föreningens likvida medel har under en period förvarats på ett konto med knapp någon ränta. För att skydda föreningens likvida medel mot att minska i värde av inflation har styrelsen beslutat att sätta in en del av pengarna på ett räntebärande sparkonto.

Hemsida

Att kunna enkelt hitta information om vår förening kan ha upplevts som krångligt har vi i styrelsen börjat utveckla en ny hemsida. Hemsidan kommer att vara mer användarvänlig och förhoppningsvis göra det lättare att få svar på diverse frågor.

Digitala anslagstavlor

För att de digitala tavlorna ska fungera måste de ha anslutning till internet. Tidigare har modem varit installerade i varje port. Den installationen har inte varit optimal då täckningen varit bristande. Modemen har även varit stöldbegärliga. Som åtgärd har styrelsen satt upp nya dataintag till skärmarna samt beställt ett bredbandsabonnemang vilket resulterat till en stabilare internettillgång.

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 133 (135) medlemmar. Under året har 24 (19) medlemmar tillträtt samt 26 (17) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 18 (12) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 876	4 447	4 343	2 478
Resultat efter finansiella poster	-1 533	-1 815	-754	0
Soliditet (%)	74,8	74,8	74,9	74,7
Resultat exkl avskrivningar	821	561	1 613	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	792	727	727	727
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 140	12 202	12 264	12 326
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 513	13 582	13 650	13 719
Sparande per kvm (kr/kvm)	169	101	289	0
Räntekänslighet (%)	15,3	17,0	17,5	23,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228	294	242	116
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,3	81,2	89,7	90,4

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust:

Föreningen har ett underskott på 1 556 tkr. Högre priser har lett till ökade kosnatder.

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 2 377 tkr. Bortser man från avskrivningen då har föreningen ett positivt resultat.

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	260 993	-904 264	-1 815 409	205 501 320
Disposition av föregående års resultat:			150 180	-1 965 589	1 815 409	0
Årets resultat					-1 532 690	-1 532 690
Belopp vid årets utgång	180 395 000	27 565 000	411 173	-2 869 853	-1 532 690	203 968 630

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 869 853
årets förlust	-1 532 690
	-4 402 543
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 180
av yttre fonden ianspråktas	-96 019
i ny räkning överföres	-4 456 704
	-4 402 543

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 876 044	4 446 543
Övriga rörelseintäkter		188 804	0
Summa nettoomsättning		5 064 848	4 446 543
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-142 364	-235 138
Periodiskt underhåll		-96 019	0
Driftskostnader	3	-1 991 411	-2 322 745
Administrationskostnader	4	-949 922	-468 887
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	5	-167 219	-106 190
Fastighetsskatt		-23 290	-23 290
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 370 225	-3 156 250
Avskrivningar		-2 376 907	-2 376 906
Summa avskrivningar		-2 376 907	-2 376 906
Resultat före finansiella poster		-682 284	-1 086 613
Ränteintäkter		4 974	20
Räntekostnader		-855 380	-728 816
Summa kapitalnetto		-850 406	-728 796
Resultat efter finansiella poster		-1 532 690	-1 815 409
Årets resultat		-1 532 690	-1 815 409

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

269 710 341

272 076 894

Inventarier, verktyg och installationer

7

87 511

97 865

Summa materiella anläggningstillgångar

269 797 852

272 174 759

Summa anläggningstillgångar

269 797 852

272 174 759

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 021

5 106

Övriga fordringar

8

225 161

27 452

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

232 607

239 721

Avräkningskonto förvaltare

2 431 414

2 251 499

Summa kortfristiga fordringar

2 894 203

2 523 778

Kassa och bank

2 816

3 766

Summa omsättningstillgångar

2 897 019

2 527 544

SUMMA TILLGÅNGAR

272 694 871

274 702 303

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	207 960 000	207 960 000
Fond för yttre underhåll	411 173	260 993
Summa bundet eget kapital	208 371 173	208 220 993

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 869 853	-904 264
Årets resultat	-1 532 690	-1 815 409
Summa fritt eget kapital	-4 402 543	-2 719 673

Summa eget kapital	203 968 630	205 501 320
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	61 300 866	61 645 118
Summa långfristiga skulder		61 300 866	61 645 118

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	6 344 252	6 344 252
Leverantörsskulder		271 768	215 520
Skatteskulder		46 580	42 770
Övriga skulder		14 993	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	747 782	953 323
Summa kortfristiga skulder		7 425 375	7 555 865

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 694 871	274 702 303
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 532 690	-1 815 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 376 907	2 376 906
Förändring skatteskuld/fordran	3 810	-272 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	848 027	288 787

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	85	2 574
Förändring av kortfristiga fordringar	-190 594	184 007
Förändring av leverantörsskulder	56 249	45 959
Förändring av kortfristiga skulder (exkl fastighetslån)	-190 549	322 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten	523 218	843 659

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-98 367
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-98 367

Finansieringsverksamheten

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

Årets kassaflöde

178 966 **401 040**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 255 265	1 854 225
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 434 231	2 255 265

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, uträngas 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder*	3 966 581	3 612 562
Hysesintäkter, p-plats	121 561	119 808
Hysesintäkter, garage	302 691	292 945
Övriga hyresintäkter, förråd	28 446	28 152
Intäkter avseende el	444 330	390 823
Intäkter avseende andrahandsupplåtelser	11 672	805
Övriga intäkter	763	1 448
	4 876 044	4 446 543

* I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	106 794	23 500
Städkostnader	108 568	106 835
Hyra av entrémattor	0	894
Snöröjning/sandning	146 140	86 799
Bevakningskostnader	9 196	160 155
Utryckning/jour	0	8 581
Serviceavtal	4 163	0
Hiss serviceavtal	57 269	36 188
Service och support digitala anslagstavlor	16 652	15 495
El	532 338	929 146
Uppvärmning	442 049	434 274
Vatten och avlopp	297 936	273 371
Avfallshantering	177 904	139 077
Försäkring	77 444	73 618
Förbrukningsinventarier	0	17 089
Förbrukningsmaterial	13 263	14 798
Övriga driftskostnader	1 696	2 926
	1 991 412	2 322 746

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Kreditupplysningar	1 856	5 675
Kontorsmaterial	839	0
Föreningsstämma/ styrelsemöten	30 568	53 588
Revisionsarvode	54 821	49 198
Tele och datorkommunikation	12 180	10 422
Ekonomisk förvaltning	180 332	115 521
Teknisk förvaltning	548 873	163 446
Juridisk konsultation	35 613	0
Mätdatajänster	25 346	19 067
Brandskyddstjänster	49 226	47 376
Övriga administrationskostnader	10 268	4 594
	949 922	468 887

Not 5 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	123 200	80 860
Sociala avgifter på arvoden	38 784	25 330
Utbildning kurs/konf/seminarie	5 235	0
	167 219	106 190

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 810 000	276 810 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 810 000	276 810 000
Ingående avskrivningar	-4 733 106	-2 366 553
Årets avskrivningar	-2 366 553	-2 366 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 099 659	-4 733 106
Utgående redovisat värde	269 710 341	272 076 894
Taxeringsvärden byggnader	105 329 000	105 329 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	19 800 000
	125 129 000	125 129 000
Bokfört värde byggnader	218 417 547	220 784 100
Bokfört värde mark	51 292 794	51 292 794
	269 710 341	272 076 894

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 736	10 369
Inköp		98 367
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 736	108 736
Ingående avskrivningar	-10 871	-518
Årets avskrivningar	-10 354	-10 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 225	-10 871
Utgående redovisat värde	87 511	97 865

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	214 648	20 020
Fordringar avseende gemensam parkering	10 513	7 432
	225 161	27 452

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	25 380	30 094
Försäkring	6 481	6 154
Bevakning och brandskyddstjänster	15 746	14 310
Service och support entrétavlor	0	4 163
Elintäkter från medlemmar	185 000	185 000
	232 607	239 721

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,673	2024-06-24	6 000 000	6 000 000
Nordea	1,060	2025-06-30	19 800 000	19 800 000
Nordea	1,120	2026-06-30	19 800 000	19 800 000
Nordea	1,170	2027-06-30	22 045 118	22 389 370
Avgår: kortfristig del av lån			-6 344 252	-6 344 252
			61 300 866	61 645 118

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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 482	2 015
Upplupna styrelsearvoden	96 600	64 400
Beräknade upplupna sociala avgifter	30 004	20 000
Beräknat arvode för revision	41 140	25 500
El	79 690	161 975
Uppvärmning	58 792	64 850
Avfallshantering	11 063	29 915
Städning	0	6 688
Snöröjning	0	32 000
Reparationer	0	10 093
Bevakning	0	141 305
Förutbetalda hyror och avgifter	384 398	394 582
Juridisk konsultation	35 613	0
	747 782	953 323

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiften höjdes med 9,8% den 1 januari 2023 och med 7,5% den 1 februari 2024 för att täcka ökade drift och räntekostnader.

Not 13 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	68 850 000	68 850 000
	68 850 000	68 850 000

Stockholm, den

Andrea Hamnes

Lucas Argården

Bengt Flygge

Min revisionsberättelse har lämnats

Malin Wickman
Auktoriserad revisor
MW revision

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Lingontuvan_i_Vega.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-24 17:19:03

Dokumentet är undertecknat av:



ANDREA HAMNES (19780126XXXX) Styrelsemedlem

2024-04-24 16:10:14



Bengt Henry Flygge (19581027XXXX) Styrelsemedlem

2024-04-24 16:55:39



LUCAS ARGÅRDEN (19960725XXXX) Styrelsemedlem

2024-04-24 16:38:57



MALIN WICKMAN (19770705XXXX) Revisor

2024-04-24 17:19:03



VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Lingontuvan_i_Vega.pdf (255206 byte)

05DDE378B1B78C34F78A3BB96EFA78434728427EDB90EDA05B5C6035C0E7B71C73AD5312FC5F79229D25
E61A8BD5887B868160DCE36BC3C11DD477893F38CF83

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lingontuvan i Vega

Org.nr 769632-5435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lingontuvan i Vega för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lingontuvan i Vega för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Malin Wickman
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.